

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE LA SECTION ROMANDE DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

Eco-quartiers en Suisse romande et en Europe
Aménagements extérieurs:
tout un monde entre deux rondes
Les méthodes participatives: de 7 à 77 ans

79^e ANNÉE • N° 2 • JUIN 2007

Laure et Marc ont investi
dans la pierre.
Nous avons posé
la première.



Ça crée des liens

Prêts hypothécaires

Avec nous, tout comme un propriétaire sur deux, réalisez
avec succès votre projet immobilier! Contactez nos
spécialistes au 0848 000 886 (tarif national) ou sur www.bcv.ch



Chauffage – Ventilation – Climatisation

 **ernard
hevalley SA**

Réalisations tous systèmes
Entretien – Dépannage
Télécontrôle – Télésurveillance
Télégestion d'installations

1004 Lausanne
Avenue d'Echallens 123
Tél. 021 625 74 26
Fax 021 625 81 51
E-mail : secret@chevalley-sa.ch

Impressum

La revue **Habitation** est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o FLPAI, Cité Vieusseux 8, CH-1203 Genève, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon (PC), R. Dubuis (RD), C. Layaz (CL), J. Cuttat (JC) • **Publicité:** tél. 021 345 25 20, publicite@habitation.ch • **Abonnements:** tél. 021 345 25 20, abonnement@habitation.ch. Prix: membres ASH: CHF 40.-/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 70.-/an et CHF 45.-/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.- à l'étranger • **Graphisme, préresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: la fontaine et sa passerelle en colimaçon, au cœur de la Cité Vieusseux, SCHG. Photo PC

Le premier numéro relooké d'Habitation a déclenché une belle vague de félicitations et je tenais à remercier toutes celles et tous ceux qui se sont manifestés à la rédaction pour nous faire part de leur satisfaction. J'espère que cet enthousiasme se prolongera avec le deuxième numéro, que vous tenez en main, et que la vague de contentement se transforme en un raz-de-marée de nouveaux abonnés.

Dans ce numéro, nous vous présentons la première partie d'un dossier à suivre dans le prochain numéro: un article de synthèse, sorte de petite balade en Suisse et en Europe en quête des éco-quartiers qui fleurissent déjà depuis quelques années, notamment au sud de Londres, avec le quartier de haute densité Bedzed, en Allemagne avec l'éco-quartier un peu hétéroclite de Vauban, et à Lausanne, qui se profile avec un programme de réaménagement urbain ambitieux, entre autres avec le projet Métamorphose qui prévoit la future création d'un éco-quartier en lieu et place du stade de football de la Pontaise (pp. 4-7).

L'interview d'Elinora Krebs (pp. 8-11) complète l'article sur les éco-quartiers en donnant des informations précises et précieuses sur la démarche lausannoise, notamment sur la méthode SMEO mise au point par la ville pour encadrer les futurs projets de construction avec une grille d'évaluation objective, basée sur des critères de développement durable. Comme il est beaucoup question de démarche participative, nous avons approfondi la question et donné carte blanche aux architectes de tribu'architectes pour nous livrer un tableau ludique et complet de ce qu'est une démarche participative (pp. 18-21).

Il nous semblait intéressant de faire un parallèle entre les éco-quartiers et les véritables Cités construites par certaines coopératives en Suisse romande. Car des coopératives qui ont construit des quartiers entiers, nous en avons aussi, mais ces quartiers sont conçus sur le modèle de la Cité des années 60 et n'ont rien de particulièrement écologique: sorte de petit village dans la ville qui se distingue notamment par la quantité et la qualité des prolongements de l'habitat et des aménagements extérieurs (pp.12-17).

Nous avons également réservé une bonne place à la présentation du Prix ASPAN-SO 2007 (pp. 26-30), un prix qui récompense tous les deux ans des réalisations remarquables sous un angle choisi et comme cette année, le thème du concours portait sur la question de savoir comment concilier densité et qualité de l'espace urbain, nous pensons vous livrer ainsi un aperçu des réalisations marquantes en termes d'urbanisme, mais qui ne sont pas directement liées à du logement.

Très bonne lecture!

Patrick Cléménçon

EDITORIAL



Stefan Hugentobler – «sans titre» (1994).

Louer Vendre Gérer Administrer



Groupe FONCIA SWITZERLAND SA
Un des leaders du marché immobilier romand

Genève Nyon Lausanne Vevey Aigle Leysin Sion
Yverdon-les-Bains Echallens La Chaux-de-Fonds Neuchâtel
Delémont Le Locle Fribourg Romont Payerne Bulle

www.foncia.ch



*Saviez-vous que le merle
n'en trope que d'âpres
à tire-larigot?
A tire-larigot?
Oui, que d'âpres.
Samerlipopette alors!*

*Données média et tarifs d'annonces publicitaires
en dernière page.*






Tél. 032 968 32 22




Fax 032 988 32 23

Fritz-Courvoisier 51-53

2300 La Chaux-de-Fonds

E-mail : info@lacooperative.ch

-  Fenêtres bois et bois-alu
-  Menuiserie générale
-  Agencements de cuisine

-  Peinture
-  Plâtrerie
-  Plafonds suspendus



Contacts par www.habitation.ch

redaction@habitation.ch

Pour participer à la vie de la revue, nous envoyez vos infos, vos documents, vos photos, vos histoires de palier, vos projets, vos coups de gueule, vos joies et vos peines. Montrez-nous que vous existez, vous ne le regretterez pas! La rubrique «ASH Suisse» vous est spécialement destinée.

abonnement@habitation.ch

L'appétit vient en s'abonnant: tél. 021 345 25 20, abonnement@habitation.ch. Prix: membres ASH: CHF 40.-/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 70.-/an et CHF 45.-/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.- à l'étranger.

publicite@habitation.ch

Rien de plus simple et de plus efficace que de passer une annonce dans la revue Habitation: vous consultez nos données média et nos tarifs publicitaires en fin de revue, vous choisissez le format et le nombre de parutions de votre annonce et vous nous appelez au 021 345 25 20 ou vous envoyez directement vos documents, prêts à l'impression, par e-mail à publicite@habitation.ch. Espace publicitaire jusqu'à épuisement du stock.



4-7

Eco-quartiers en Suisse romande et en Europe (1/2)

Les éco-quartiers sont des quartiers qui poussent à fond les critères de développement durable dans leur conception et leur réalisation. Ils ont la cote en Europe et en Suisse, où des premiers projets ambitieux se profilent, comme à Lausanne. Première partie d'un dossier à suivre dans Habitation 3-07.



8-11

Interview avec Elinora Krebs

Cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne depuis le tournant du millénaire, Elinora Krebs est une femme de tempérament. Elle nous a reçus dans son bureau à Chauderon pour nous parler de l'ambitieux programme de construction de logements durables à Lausanne et nous toucher un mot au sujet du projet Métamorphose.



12-17

Aménagements extérieurs: tout un monde entre deux rondes

La qualité des prolongations d'habitat et des aménagements extérieurs des immeubles de la SCHG à Genève est appréciée depuis des décennies par des générations d'habitants. Depuis trois ans, plusieurs mesures ont été prises pour en assurer le développement et la sécurité.



18-21

Les démarches participatives: de 7 à 77 ans

Les démarches participatives sont presque aussi nombreuses que les méthodes participatives ou les participants ou les projets ou les architectes: tout dépend de l'échelle du projet. Petit tour d'horizon avec tribu'architecture.

4-7 LOGEMENT. Eco-quartiers en Suisse romande et en Europe (1/2) • **8-11 INTERVIEW.** Avec Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne • **12-17 COOPÉRATIVES.** Aménagements extérieurs: tout un monde entre deux rondes • **18-21 ARCHITECTURE.** Les méthodes participatives de 7 à 77 ans • **22-25 ASH SUISSE.** Des nouvelles du secrétariat de l'ASH romande et des coopératives en Suisse • **26-30 URBANISME.** Le Prix de l'ASPAN-SO 2007 • **31-32 QUESTION JURIDIQUE.** Comment capter mes chaînes de télévision?

Eco-quartiers en Suisse romande et en Europe (1/2)

Un éco-quartier est un quartier urbain, conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement, visant généralement au moins une autonomie énergétique, et cherchant à diminuer son empreinte écologique et/ou rembourser sa dette écologique. Les éco-quartiers ont la cote en Europe et en Suisse, où des premiers projets ambitieux se profilent, comme à Lausanne.

Première partie d'un dossier à suivre dans Habitation 3-07.

Bedzed, l'un des premiers éco-quartiers naît en 2000 dans la banlieue sud de Londres

Les fameuses cheminées des conduites d'aération coiffant les toits des immeubles de Bedzed symbolisent la réussite d'un projet haut en couleurs, la construction du désormais célèbre premier îlot résidentiel construit à grande échelle dans le plus grand respect du développement durable, à Sutton, dans la banlieue sud de Londres en 2000. A l'origine de Bedzed, on trouve la Fondation Peabody, une importante organisation caritative de Londres consacrée à l'habitat, le groupe environnementaliste BioRegional et l'architecte Bill Dunster, grand promoteur de maisons solaires. Construit sur un ancien site houiller de 1,7 ha, Bedzed est un quartier entièrement conçu et construit selon les critères du développement durable. Objectif avoué et tenu: réduire de moitié l'empreinte écologique¹ du quartier et offrir un cadre de vie de qualité et abordable pour toutes les bourses. Pour y parvenir, un ensemble d'objectifs énergétiques et environnementaux ont été définis sur la base d'une analyse de cycle de vie à l'échelle de tout un quartier: étude de l'impact environnemental de la construction de logements, des besoins en ressources énergétiques, de la vie sociale, des activités professionnelles, de la gestion de l'eau et des déchets, bref de la vie entière d'un quartier, depuis sa réalisation et jusqu'à son recyclage.

Les résultats sont prodigieux: sur le plan du programme architectural, sept corps de bâtiments principaux abritent 82 logements, 2500 m² de bureaux et de commerces, un espace communautaire, une salle de spectacle, des espaces verts publics et privés, un centre médicosocial, un complexe sportif, une crèche, un café et un restaurant. Sur le plan énergétique, les habitations de Bedzed, toutes pourvues d'une serre exposée au sud, permettent de réduire le chauffage de 90%, la consommation totale énergétique de 70% et le volume des déchets de 75%. Cette maîtrise de la consommation énergétique passe par un ensemble de mises en œuvre de techniques et de systèmes simples et innovants: murs de 30 cm d'épaisseur, fenêtres à triple vitrage, échangeur de chaleur dans le système de ventilation naturelle, capteurs d'énergie solaire en toiture, et en façade près de 800 m² de panneaux solaires photovoltaïques qui permettent, entre autres, de recharger les batteries des 40 véhicules électriques mis à disposition des habitants du quartier. Super isolation des toitures, une



unité de co-génération électricité et chaleur (biomasse), eau de pluie récupérée et traitée, et bien entendu toute la gamme des mesures d'économies possibles en eau. La haute densité d'habitation de Bedzed offre encore d'autres avantages, notamment au niveau de la planification des transports: une bonne intégration architecturale des espaces d'habitation (au sud) et de travail (au nord) permet de réduire le besoin en déplacements et un service d'achats en ligne a été mis en place avec un supermarché local qui assure la coordination des livraisons de marchandises.

La performance environnementale de Bedzed est telle que le modèle est cité, repris et louangé dans le monde entier, jusqu'en Chine et même jusqu'en Suisse, où il inspire d'ambitieux projets.

Liens

www.zedfactory.com
en anglais

www.peabody.org.uk/pages/GetPage.aspx?id=179
en anglais

www.fr.wikipedia.org/wiki/BedZED
bon résumé et bon point de départ pour d'autres liens

¹ L'empreinte écologique est une méthode scientifique permettant de saisir la nature et l'intensité de la charge exercée par l'être humain sur l'environnement. La méthode calcule aussi la biocapacité, c'est-à-dire la capacité de la nature à produire des matières premières et à neutraliser les polluants. Le développement d'une région est durable lorsque empreinte écologique et biocapacité concordent. C'est loin d'être le cas de la Suisse, dont l'empreinte écologique est près de trois fois supérieure à sa biocapacité!

Quartier de Vauban, Fribourg-en-Brisgau (D)

L'histoire de l'urbanisme est truffée de métamorphoses de sites parfois atterrantes parfois cocasses, et pour le moins surprenantes comme dans le cas du site de l'ancienne caserne de Fribourg-en-Brisgau, construite en 1936. Les forces françaises (FFSA) qui y stationnaient depuis la fin de la deuxième guerre mondiale quittent la caserne en août 1992, et sont remplacées rapidement par une population marginale qui occupe les locaux pendant quatre ans. En 1996, la municipalité lance ses opérations de renouvellement du secteur, en s'appuyant sur une démarche de développement durable. Une ancienne caserne militaire et ses environs, situés au centre ville, se métamorphosent sur 37 hectares en un éco-quartier comptant 2200 logements en 2006!

Douze anciennes baraques de la caserne de Fribourg-en-Brisgau ont été conservées et rénovées. Quatre d'entre elles sont affectées à 220 logements alternatifs du collectif «SUS!» (Selbstorganisierte unabhängige Siedlungsinitiative) et six autres baraques accueillent 600 logements pour étudiants. La dernière baraque enfin, nommée Stadtteilzentrum Haus 037, est transformée en maison de quartier et en centre socio-culturel accueillant les associations locales. La sauvegarde et la rénovation de ces anciennes baraques, vestiges des luttes géostratégiques d'un passé pas si lointain, et la qualité des nouvelles constructions doivent sans doute une grande part de leur réussite à la forte participation citoyenne qui a accompagné le projet dès les premières

heures. Le quartier de Vauban est né en collaboration étroite entre la municipalité et les nombreux Baugruppen (groupes de construction) qui se sont constitués bénévolement afin de réfléchir à l'organisation de leur futur îlot ou de leur futur immeuble. La diversité des types d'habitations de l'éco-quartier de Vauban reflète d'ailleurs parfaitement les résultats issus d'une large consultation populaire. Une population qui a su s'organiser en créant notamment le Forum Vauban, une association privée et démocratique, ouverte à toute la population du quartier de Vauban.

En plus de la création de 2000 logements, environ 600 emplois ont été créés sur les 6 hectares destinés aux activités industrielles et artisanales. Et le quartier n'est pas en reste de volonté d'innovation et de respect du développement durable, puisque la construction d'un nouvel ensemble de plus energy houses est d'ores et déjà prévue. Ces plus energy houses ne sont plus seulement autonomes énergétiquement, elles produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment! Un nouveau pas est franchi, alors que les toitures végétalisées, l'exposition optimisée à la chaleur solaire, l'emploi de panneaux solaires et de matériaux écologiques pour la construction font déjà partie intégrante d'une qualité d'habitation «standard».

La SCHG organise d'ailleurs une excursion d'un jour à Vauban, le 6 juin 2007: une délégation d'une bonne vingtaine de personnes, sociétaires et autres, va faire le voyage en car pour aller visiter cet éco-quartier. La rédaction d'Habitation sera aussi de la partie. Reportage dans Habitation 3-07.



VAUBAN.DE

Liens

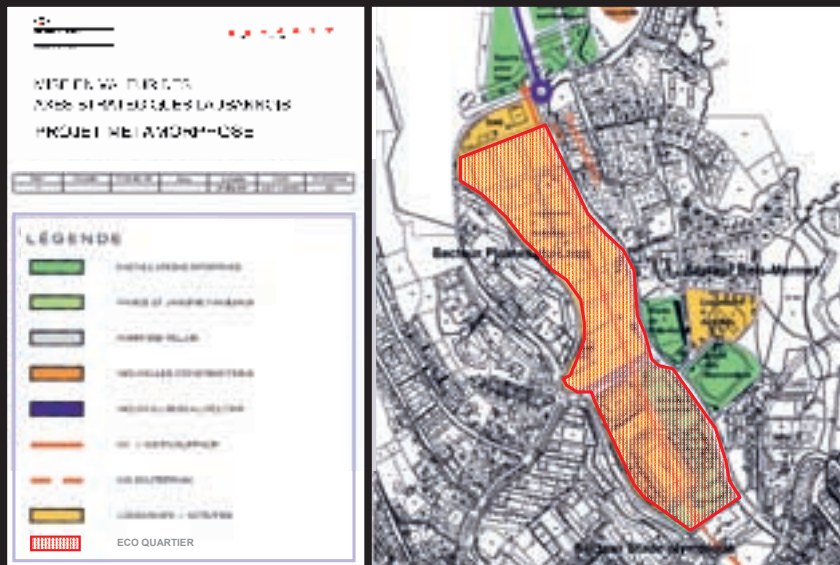
www.vauban.de

*site bien illustré et bien documenté,
mais seulement en allemand*

www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=3547
*on tombe en plein glossaire d'un site tellement riche
que la tentation est grande de s'y perdre,
mais le lien vous mène directement sur un bon résumé
de ce qu'est l'éco-quartier de Vauban*

www.fr.wikipedia.org/wiki/Quartier_Vauban_de_Fribourg-en-Brisgau

Périmètre pour l'éco quartier Lausannois



Le projet Métamorphose à Lausanne

Métamorphose est un projet important qui s'inscrit dans un vaste mouvement de densification des zones urbaines, d'une manière qui soit favorable du point de vue de l'aménagement du territoire tout comme de celui de la politique des transports et des économies d'énergie. Visant notamment à corriger un certain déséquilibre entre le centre et les autres zones urbaines de la ville de Lausanne, le projet remanie passablement le paysage urbain, rasant un stade pour dégager de nouveaux terrains destinés au logement durable et à la construction d'un éco-quartier, reconstruisant un nouveau stade au bord du lac, avec complexe immobilier, piscine olympique et boulodrome couverts, des bureaux, des logements et des activités commerciales, tout en profitant de revaloriser toute une série d'équipements sportifs dans divers secteurs afin de faire honneur à l'appellation de Ville olympique. Afin de renforcer l'attractivité du nord urbain lausannois, la Municipalité souhaite également compléter le réseau urbain de transports publics en dotant l'axe Beaulieu Pontaise Blécherette d'une ligne d'une efficacité comparable à celle du m1 et du m2. La réflexion s'étend également à d'autres projets structurants majeurs et qui impliquent l'agglomération, notamment au sud (reconversion en autoroute urbaine de la branche Ecublens Maladière de l'A1, création d'un tunnel Elysée Rhodanie notamment), dans l'optique de canaliser le trafic de transit gênant en zone habitée.

Dans son communiqué du 19 avril 2007, la Municipalité de Lausanne annonce aussi que «l'espace dégagé par l'actuel stade de la Pontaise et la redistribution des équipements sportifs du nord de la ville devrait libérer près de 22 hectares, propres à la création d'un quartier à haute valeur environnementale, autrement dit un éco-quartier. Sur

le modèle de réalisations allemande ou britannique, il pourra accueillir 2000 habitants, mais également des activités économiques et des équipements collectifs (dont une salle multifonctionnelle, de type sports – spectacles). La conception de ce lieu relèvera du projet de société, grâce à la mise sur pied d'une importante démarche participative.» Le mot est lâché: démarche participative. Nous verrons bien les formes qu'elle prendra (voir notamment l'interview d'Elinora Krebs, pp. 8-11 de ce numéro), mais il est certain que les coopératives d'habitation ont là une belle carte à jouer. Les enjeux sont importants et les risques d'enlisement du projet ne sont pas moindres – des voix opposées au projet s'étant déjà fait entendre et à divers niveaux participatifs. Le projet Métamorphose touche en effet à tant de domaines (urbain, économique et social) et concerne tant de gens différents que sa mise en œuvre devrait s'étendre sur les dix à quinze prochaines années. Autant dire une éternité. Mais une éternité à laquelle nous sommes tous invités à participer. Peut-être en organisant un Forum Lausanne, sur le modèle du Forum de Vauban, dont les 300 à 400 membres ont organisé le processus de la participation citoyenne avec et quelquefois contre les intentions de la municipalité.

Texte: **PC**

Liens

projet Métamorphose:

www.lausanne.ch/view.asp?DocId=26315

la page présente brièvement le projet Métamorphose et offre toute une série de documents intéressants à télécharger sur les éco-quartiers de Vauban et Bedzed

Ville durable:

www.lausanne.ch/view.asp?DocId=26498

A close-up portrait of Elinora Krebs, a woman with short, dark, wavy hair. She is looking slightly to the right with a thoughtful expression. She is wearing a dark, patterned jacket over a dark red top and a gold-colored circular earring. The background is blurred, showing what appears to be a bookshelf.

Elinora Krebs

Cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne depuis le tournant du millénaire, Elinora Krebs est une femme de tempérament. Emaillé d'un léger accent qui ne fait qu'ajouter à son charme, son discours est empreint d'une grande fermeté, à l'image du langage que tient la Municipalité de Lausanne au sujet des grands projets d'aménagement urbain de ces 10-15 prochaines années.

Madame Krebs, vous êtes cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne depuis plusieurs années. Comment en êtes-vous arrivée à travailler à ce poste?

Je suis née à Tel-Aviv (Israël), où j'ai fait mon parcours scolaire. C'est en 1973 que je suis arrivée en Suisse, pour suivre une formation d'architecte à l'EPFL et j'ai obtenu mon diplôme en 1980. Par la suite, j'ai fondé une famille ici, en Suisse, avec mon mari, Roger Krebs. J'ai ensuite exercé en tant qu'architecte indépendante jusqu'en 1992, période où les effets de la crise immobilière commençaient à se faire sérieusement sentir dans le canton de Vaud et à Lausanne notamment, et je me suis donc mise en quête d'un emploi. J'en ai trouvé un à l'Etat de Vaud, dans le secteur des bâtiments des écoles professionnelles, où j'ai travaillé en tant qu'architecte pour la planification des écoles jusqu'en l'an 2000. C'est cette année-là que la ville de Lausanne a mis au concours le poste de chef de service du logement et des gérances de la ville: j'ai postulé et j'ai été choisie. C'est ainsi que j'ai commencé ma carrière en tant que cheffe de service.

A l'époque, le service s'appelait encore le service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, et l'essentiel de ses activités consistait à superviser la construction et la gestion des logements subventionnés. A cette activité principale s'ajoutaient encore la surveillance de l'hygiène de l'habitat et des piscines, ainsi que des mesures pour la qualité de l'air dans la ville de Lausanne. Aux alentours de 2004-05, le service a réduit ses activités en matière d'hygiène et le contrôle de la qualité de l'air a été complètement repris par l'Etat. L'activité dédiée au logement a par contre été renforcée et nous travaillons actuellement essentiellement au niveau du logement non subventionné, c'est-à-dire que nous promovons une politique générale du logement à Lausanne, afin de trouver un bon équilibre entre le logement subventionné, très bien représenté dans le tissu urbain, et des logements de qualité répondant aux critères du développement durable, l'idée étant d'augmenter à terme la proportion de ce type de logement en ville.

C'est donc dans ce cadre politique que vient s'inscrire le projet de construction de 3000 logements durables, en dix ans, à Lausanne?

Oui, c'est un projet qui est issu de la démarche consultative auprès des habitants, intitulé «Quartiers 21», que la ville de Lausanne avait lancé en 2003-04. A l'issue de cette consultation, l'un des sujets phares était précisément la demande de créer 3000 nouveaux logements à Lausanne. Il faut rappeler qu'à cette époque, nous étions en pleine pénurie de logements, un constat amer issu des années 90, où les activités de construction de logements ont été fortement réduites, pour des raisons financières avant tout, et qui a débouché sur une pénurie structurelle pro-

fonde en matière de logements. Et il faudra quelques années pour la résorber, d'une part à cause du manque effectif de logements et d'autre part à cause d'une augmentation démographique importante, prévue par nos statisticiens, dans la région.

Face à cette demande, la Municipalité a donc répertorié, dans son préavis 45/2005, tous les sites sur lesquels il est possible de construire des logements, sur des terrains appartenant majoritairement à la ville. Le projet «Métamorphose» est par exemple un projet ambitieux, mais ne se trouve pas sur un site légalisé: ce qui veut dire qu'avant de construire du logement, il faut d'abord élaborer des plans partiels d'affectation et toute une série de procédures préalables. Les sites sont en revanche en majorité légalisés aujourd'hui en ce qui concerne le projet des 3000 logements durables (cf. Habitation 4-2005).

Plusieurs sites sont donc prévus, chacun avec des spécificités propres: comment allez-vous procéder pour éviter une trop grande uniformisation des constructions sans tomber dans l'anarchie?

Cette variété répond à une demande exprimée par les habitants: variété des logements, variété des typologies et variété des finitions. On ne peut en effet pas construire le même type d'habitation à Vidy ou dans les hauts de Lausanne! La diversification s'impose en fait tout naturellement, tant par la diversité topographique que géographique, mais nous tenons absolument à définir une ligne directrice valable pour l'ensemble des projets, en développant par exemple une réelle sensibilité au développement durable, au niveau des choix énergétiques, des



matériaux, de l'implantation des immeubles et de leurs aménagements extérieurs en accord avec la nature environnante, enfin bref, tout ce qui produit de la valeur ajoutée à l'objet construit, qu'il s'agisse d'un seul immeuble ou de tout un quartier. C'est dans ce sens que nous allons insister sur les éléments qualitatifs intérieurs et extérieurs des projets.

Pour répondre à la diversité tout en gardant une ligne directrice, nous avons mis au point un outil permettant d'appliquer le développement durable à des opérations de construction de logements très divers: il s'agit de la méthode SMEO (économie du sol, matériaux sains et écologiques, concept énergétique sobre, efficace et renouvelable, et éco-gestion de l'eau), elle-même issue d'une étude commandée à l'EPFL et qui visait à traduire la notion de développement durable dans le contexte spécifique du logement.

C'est un outil qui permet de préciser l'adéquation d'un projet par rapport aux critères de développement durable, ce dernier étant lui-même une nébuleuse extrêmement complexe que l'on peut en gros réduire à trois pôles: social, environnemental et économique. En phase de matérialisation d'un projet, on va donc surtout s'intéresser au choix des matériaux et aux incidences financières ou économiques de ce choix, car il ne sert à rien de construire du logement avec des matériaux excellents, mais dont les loyers sont ensuite tellement élevés que plus personne ne peut se permettre d'y habiter sans subventions. Le but, c'est de trouver un optimum entre un prix de revient de l'immeuble qui soit raisonnable et une qualité de matériaux qui soit respectueuse de l'environnement et de la santé des habitants. On évitera par exemple les matériaux composites dégageant des émanations plus ou moins toxiques et l'on privilégiera systématiquement les matériaux naturels. De même, nous cherchons à économiser au maximum la consommation d'énergie, que ce soit au niveau de l'énergie directe (chauffage, eau chaude, etc.) ou au niveau de l'énergie grise, celle qui a été utilisée pour constituer les matériaux qui entrent dans la construction des immeubles, y compris les transports.

Pouvez-vous nous détailler un peu la genèse de la méthode SMEO?

Cette méthode a été mise en place pour répondre aux souhaits des habitants qui voulaient la construction d'habitats durables. On s'est alors posé la question de savoir comment faire: il existe en effet un nombre impressionnant de fascicules, de recommandations et d'expériences diverses publiées à ce sujet. Nous avons décidé de réaliser une synthèse de tout cela, dans le but de construire du logement durable. D'une certaine manière, nous avons donc réduit le problème en le concentrant sur la question du logement, parce que si nous avions voulu rester au niveau de l'ensemble de tout ce qui est construit, il aurait

été presque impossible de trouver une solution réalisable. Dans un premier temps, nous avons donc mandaté l'EPFL pour mener une étude ne retenant du concept de développement durable que ce qui était vraiment pertinent pour le logement. Dans un second temps, nous avons tout mis en œuvre pour rendre l'étude de l'EPFL opérationnelle, afin que des bureaux d'architectes puissent utiliser cette méthode dans l'élaboration du projet, notamment au niveau du choix des matériaux.

Existe-t-il déjà un exemple concret, basé sur cette démarche?

Oui, à Victor-Ruffy, par exemple, où la ville avait acheté des terrains depuis fort longtemps, en vue d'élargir la route. Cette idée a été abandonnée depuis, mais le terrain faisait désormais partie du patrimoine communal. Le plan général d'affectation (PGA), légalisé en 2006, affecte ces parcelles en zone mixte de moyenne densité. Nous avons donc approché la coopérative Cité-Derrière qui était très intéressée à être l'une des premières coopératives à se lancer dans ce domaine, et à construire des logements collectifs exemplaires à Victor-Ruffy (cf. Habitation 4-2005). Le défi consistait d'une part à respecter évidemment le PGA et d'autre part à construire des immeubles locatifs en bois, et pas seulement du bois en façades, mais bien à l'intérieur du bâtiment: comme système porteur, pour les dalles et les murs intérieurs. Ce projet se distingue aussi par la qualité des aménagements extérieurs, avec préservation de l'environnement naturel. Ce projet est actuellement en phase finale de constitution du devis, un devis qui nous réserve quelques soucis parce qu'il est finalement plus élevé que ce que nous avions prévu au début. Architectes et ingénieurs planchent actuellement pour tenter de le réduire sans péjorer la qualité de l'objet.

Je tiens également à préciser que le projet retenu est issu d'un concours d'architecture, ce qui était une condition posée par la ville en échange du droit de superficie octroyé à la coopérative Cité-Derrière. Cette dernière a procédé en deux temps: d'abord un appel d'offres, basé sur des réflexions ou des expériences concrètes, ouvert à tous les bureaux d'architectes, y compris les jeunes bureaux qui ne disposent pas d'expérience, mais qui ont parfois de très bonnes idées. Huitante bureaux se sont présentés. Un panachage de huit bureaux expérimentés et inexpérimentés a ensuite été sélectionné pour un concours sur invitation et c'est finalement le bureau Monod-Zapata à Genève qui a remporté le concours et qui réalise le projet. Le déroulement de ce projet a été exemplaire et c'est ainsi que nous comptons travailler à l'avenir.

D'autres projets sont-ils en cours ou déjà connus?

Un certain nombre de projets avaient démarré juste avant la mise en place du projet des 3000 logements durables: ils répondent aux critères de développement durable,



mais n'ont pas été conçus par le biais d'un concours. Compte tenu de leur qualité, nous souhaitons bien sûr les soutenir. Mais depuis la votation du préavis municipal par le Conseil communal, tous les projets font désormais l'objet d'un concours. Parmi les projets en cours d'élaboration, citons: Pra-Romand (60 unités d'habitation pour seniors), le Communet (8 villas Minergie P), Pra-Gilliard (16 unités d'habitat groupé), Pra-Bernard (18 unités d'habitat groupé), Beaulieu (projet d'une centaine de logements, avec un concept d'habitat pour personnes âgées que nous avons pris en cours de route), Beaumont (projet de 27 logements). Tous ces projets fonctionnent selon le même principe: octroi d'un droit de superficie contre respect des critères de développement durable élaborés par la ville de Lausanne.

Ces projets portent tous sur des immeubles isolés. Or une tendance se dessine en Europe où il est question de construire des quartiers entiers sur la base de critères de développement durable:

je pense notamment au fameux quartier de Bedzed, au sud de Londres, ou encore à celui de Vauban, à Fribourg-en-Brisgau, et l'on pourrait en citer bien d'autres encore. Qu'en est-il à Lausanne?

Il est tout à fait clair que nous soutenons à fond ce type de projets. Nous sommes d'ailleurs en plein dedans avec le projet «Métamorphose», dont l'ampleur nous permettra de respecter un maximum de critères de développement durable. Pour la stratégie et les objectifs à l'échelle du quartier, nous avons retenu 13 principes répondant au développement durable, alors que seulement 7 sont requis à l'échelle d'un immeuble isolé. S'il n'est pas toujours possible de tenir compte de ces 13 principes, nous voulons les réaliser dans le secteur de la Blécherette contenu dans le projet «Métamorphose». Nous souhaitons ainsi construire un éco-quartier dans le style de Vauban. La commune de Lausanne étant majoritairement propriétaire des terrains, le projet a de vraies chances de se réaliser, si la volonté politique suit. Du côté des investisseurs et des coopératives intéressées, il n'y a pas de problème, il y a même pléthore, ce qui va nous obliger à faire des appels d'offres et à sélectionner les meilleurs projets.

Avec le projet «Métamorphose», nous tenons également à varier les investisseurs afin de créer un quartier vivant et varié, comme c'est le cas du quartier de Vauban, où des maisons individuelles côtoient des immeubles locatifs ou en PPE: privés et institutionnels, mais également des coopératives de construction et des coopératives d'habitants, le tout par le biais de l'octroi d'un droit de superficie qui nous permet précisément d'imposer un certain nombre de règles. Nous sommes également en train d'étudier la question d'une convention bilatérale entre le maître de l'ouvrage et la ville afin de surveiller également la réalisation, une fois le permis de construire obtenu, afin d'éviter tout dérapage.

Comment les coopératives doivent-elles procéder concrètement pour faire aboutir leurs projets dans le cadre défini plus haut?

Dans des projets ne dépassant pas une centaine de logements, nous lançons un appel d'offres aux investisseurs qui doivent s'engager à faire un concours d'architecture pour leur projet. La ville de Lausanne fait partie du jury et participe aux frais du concours. Et le projet choisi est ensuite réalisé. Pour des projets plus importants, c'est la Ville qui se charge elle-même des phases préalables du concours, l'ensemble du projet étant ensuite divisé par lots, chaque lot faisant ensuite l'objet d'un appel d'offres aux investisseurs qui, une fois leur lot attribué, organisent un concours d'architecture. Le projet «Métamorphose» est clairement du deuxième type.

Aménagements extérieurs: tout un monde entre deux rondes

La qualité des prolongations d'habitat et des aménagements extérieurs des immeubles de la SCHG à Genève est appréciée depuis des décennies par des générations d'habitants. Depuis trois ans, plusieurs mesures ont été prises pour en assurer le développement et la sécurité.

La SCHG dispose d'un parc immobilier relativement important à Genève et dont l'architecture reflète la longue évolution, depuis la Cité Jardin d'Aire des années 20 jusqu'à l'habitat de haute densité, concrétisé par la tour de la Cité de Vieusseux. Avec une constante: la qualité des prolongations de l'habitat et des aménagements extérieurs, généreusement conçus, soigneusement entretenus, régulièrement adaptés à l'évolution des besoins des habitants, et depuis trois ans, discrètement surveillés à tours de rondes par les agents de l'IVS.

La tour monumentale et les immeubles massifs de Vieusseux peuvent paraître écrasants au premier abord, mais ils cachent bien leur jeu. Ils protègent un labyrinthe de sentiers, de places de jeux, un restaurant, une grande fontaine et son majestueux colimaçon, une sympathique buanderie collective, des écoles, une phonothèque (DVD et CD), un local pour les jeunes et un autre pour les moins jeunes, et les terrains de football et de basket ne manquent pas. Toutes ces infrastructures sont gérées en collaboration avec la ville et d'autres associations internes, comme par exemple le Groupement des intérêts ou l'Association de la Concorde... au point que la SCHG est parfois accusée de virer à l'autarcie. «C'est vrai qu'avec des garderies, une école enfantine, des écoles, des commerces, un restaurant, un EMS (FLPAI), il ne nous manque plus qu'un cimetière et nous pouvons vivre en total circuit fermé», ironise A. Knechtli, Président de la SCHG. L'esprit de village qui prédomine dans le secteur de Vieusseux n'est pas étranger à son origine. Sorte d'îlot prolétaire à tendance architecturale hygiéniste avant la deuxième guerre mondiale, le quartier a connu dans les années 50 un développement considérable et un foisonnement d'activités sociales et sportives qui se sont poursuivies depuis au gré de l'évolution des mœurs et des besoins des sociétaires. «Toutes les activités sociales et les prolongements de l'habitat se sont donc constitués dans la continuité, sous le signe de la solidarité et de l'engagement social», résume A. Knechtli. L'esprit de village prédomine également au niveau participatif: le tournoi de street-foot est né de la volonté de deux gaillards qui se sont mis au boulot et non pas des instances dirigeantes de la coopérative. Les commerces et les écoles, les locaux de jeunes et la buanderie collective sont toutefois le fruit d'un patient travail et sont autant de pôles d'attraction favorisant la mixité sociale et les bonnes rencontres entre les habitants de la Cité et les gens de l'extérieur. La volonté d'intégrer d'une part les locataires sociétaires dans la Cité et d'ouvrir la Cité à la ville se répercute également sur le choix de l'attribution des locaux: un local commercial s'étant libéré récemment, la SCHG a préféré le louer au Conservatoire populaire de musique, qui en a fait son antenne Rive Droite, plutôt que de chercher à rentabiliser à tout prix des surfaces commerciales. Les commerces de proximité ne manquent d'ailleurs pas et les transports publics desservent



Le cheminement labyrinthe de la Cité Vieusseux offre son lot de surprises: ici un terrain de basket, au pied de la tour, là un terrain de football, à deux pas du terrain de basket.



Située face à la fontaine, la salle du Moyen Age est le lieu de réunion et d'animation «pour les gens qui ne sont ni jeunes ni vieux, mais qui paient des impôts», A. Knechtli dixit.



Le local des jeunes est également ouvert aux enfants qui y fêtent leurs anniversaires. Ce jour-là, c'est Coralie et Morgane qui fêtaient leurs 6 ans.

bien le secteur. «Nous avons depuis toujours essayé de lier les activités de prolongements de l'habitat en relation avec la Municipalité. Nous mettons par exemple des locaux à disposition pour des garderies et c'est la Municipalité qui fournit les ressources humaines», raconte A. Knechtli qui ajoute que «le secteur Vieusseux, Franchises et Villars est sans doute l'un des mieux équipés de la ville de Genève en matière de prolongements de l'habitat qui sont indispensables à la qualité de vie. – Et il en va de même avec le secteur Sports-Essor-Camille-Martin-Aïre», ajoute Théodore Mahler. Le ton est donné. La différence, c'est que Vieusseux, c'est de l'habitat haute densité dans le style Cité ouverte de Le Corbusier des années 60, tandis que Sports-Essor-Camille-Martin-Aïre a plutôt opté pour la moyenne densité.

Souci de sécurité et conflit de générations

Toutes ces infrastructures à caractère social et ludique attirent naturellement un public bigarré, de tous âges et de tous horizons. L'îlot de prolétaires a pris de la valeur au cours du temps et la bonne gestion des constructions et des aménagements externes en a fait un îlot de privilégiés, au sein d'une ville qui ne cesse de s'étendre alentour. Les aménagements extérieurs sont bien entretenus et les déprédations mineures rapidement réparées. Le fait que beaucoup de gens se connaissent depuis des générations facilite les rapports sociaux et d'entraide, tout en exerçant une sorte de contrôle sur le comportement social. Mais en même temps, les conflits intergénérationnels ne sont pas rares, même s'ils sont bénins pour la plupart. Depuis la fin de l'année 2001, les dégradations des équipements, les tags et les agressions verbales se sont multipliés et le sentiment d'insécurité à l'intérieur des Cités a suivi la même courbe ascendante que dans la société en général, surtout après l'incendie de deux voitures dans le parking souterrain de Vieusseux. Au point qu'un groupe de travail a été mis sur pied en 2003 pour tenter d'identifier les causes de cette diminution de la qualité de vie. Après plusieurs réu-

nions, le groupe a élaboré un certain nombre de mesures préventives plutôt que répressives en vue de restaurer un bon climat dans les Cités: créer un local pour les jeunes, peindre les sous-sols en plus clair ou laisser les jeunes s'exprimer en les autorisant à y dessiner des fresques, revoir et renforcer l'éclairage là où c'est nécessaire, nettoyer les tags et procéder systématiquement à leur enlèvement, réparer rapidement tous les dégâts. Et last but not least, organiser une surveillance plus efficace des Cités Franchises-Vieusseux-Villars et Camille-Martin-Sports-Essor, avec de fréquentes rondes diurnes et nocturnes. L'ensemble de ces mesures engendre des coûts importants et un surcroît de travail non négligeable pour certains collaborateurs de la SCHG, mais elles relèvent de la responsabilité de l'ensemble des habitants des Cités, et pas uniquement des jeunes – les incivilités des jeunes du quartier ont baissé depuis et la plupart des interventions de la Gendarmerie portent sur des problèmes d'adultes. Les



Pascale Soumah (à gauche), la fée de la buanderie collective qui accueille depuis plus de dix ans les habitants de la Cité Vieusseux, comme ce jeune couple venu faire sa lessive, Maalem Ziad et Noémie Kuhfuss.

jeunes sont d'ailleurs encadrés par Alain Matthieu, adjoint de direction de la délégation à la Jeunesse de la Ville de Genève, un service municipal créé en 2002 et comptant notamment 11 travailleurs sociaux qui vont dans la rue pour œuvrer pour le lien social entre les jeunes et la société. «Les jeunes ne sont pas bons ou mauvais tout seuls, ils sont dans une société et il n'y a qu'à renouer les ficelles pour que ça marche bien», raconte Alain Matthieu. Ce suivi des jeunes porte déjà ses premiers fruits: ils ont leur local et apprennent à le gérer, et certains d'entre eux ont organisé des activités d'intérêt général, comme un tournoi de football inter-cités qui a mobilisé les gens du quartier: les concierges se sont occupés des grillades, les mamans des pâtisseries et les jeunes ont joué au football devant un public enthousiaste. Autre activité proposée: la possibilité de faire ses devoirs scolaires en groupe dans leur local.

Sports-Essor

Théodore Mahler est membre du conseil d'administration et du comité de direction de la SCHG. Il est né en 1939 dans un appartement d'une petite maison de la rue Camille Martin et depuis 1965, il occupe le même appartement au chemin des Sports, avec vue sur le Salève et la Coop du quartier d'un côté et sur le pied du Jura de l'autre, toujours fidèle à la SCHG. C'est dire s'il connaît son quartier comme le fond de sa poche. Un quartier qu'il a vu évoluer au fil des ans dans le périmètre délimité par la rue Camille-Martin, l'avenue d'Aire et le chemin de l'Essor, et qui résume à lui seul tous les types de constructions réalisés par la SCHG depuis environ un siècle. On y trouve de beaux restes de la Cité Jardin d'Aire construite au début des années 20, des immeubles de 8 étages, construits dans les années 1961-65 le long du chemin des Sports et des immeubles de 4 étages sur rez, construits il y a une quinzaine d'années entre les chemins de l'Essor et des Sports. «Ce qui caractérise notre société coopérative, c'est une approche très conviviale des sociétaires qui, rappelons-le, sont les propriétaires de nos immeubles», raconte Théodore Mahler.

Convivialité également pour les «nouveaux» immeubles de Sports-Essor, où l'on trouve des places de jeux pour petits et grands, avec notamment un terrain de football au revêtement synthétique et un terrain de basket, du côté de Camille-Martin. De véritables tournois de basket et de football y sont parfois organisés. Une convivialité quelque fois trop bruyante aux oreilles de certains habitants, mais bien acceptée par la grande majorité. Le site des immeubles de Sports-Essor, auquel on accède par des voies sécurisées, est bien arborisé, des pelouses d'herbe invitent au délasserment, des fontaines agrémentent l'espace, des pistes de boules rassemblent les férus de pétanque. La diversité de ces aménagements extérieurs rompt l'uniformité pavée du cheminement entre les bâtiments et rythme l'apparente monotonie des façades.



Cool, le terrain de basket des Franchises.

La place des fontaines

Elle est bordée aux $\frac{3}{4}$ par les immeubles et s'ouvre sur un chemin, ainsi qu'une pelouse où il fait bon pique-niquer et un terrain de pétanque, où il fait bon pointer le cochonnet. C'est un peu la place du village, où se croisent et se côtoient plusieurs générations d'habitants. Elle est envahie dès la belle saison par les enfants qui jouent à Robinson Crusoe dans les bacs à roseaux placés comme une île au centre des fontaines; le sol offre ses pavés aux coups de craies des artistes en herbe qui dessinent parfois d'immenses fresques. Lors des belles soirées estivales, certains banquets s'y prolongent parfois jusqu'à potron-minet et, même si des poubelles sont nombreuses et disséminées à travers le parc, c'est parfois hélas le concierge qui trinque en traquant les détritres des autres. Et lorsque les habitants de Sports-Essor organisent leur fête (quasi) annuelle des voisins, on compte jusqu'à 300 personnes qui se joignent à la fête, parmi lesquelles on trouve également des gens des environs qui profitent de l'aubaine et



*Dessus, le face-à-face des anciennes maisons rénovées de la Cité jardin et des «nouveaux» immeubles, rue Essor.
Dessous, vue sur la pelouse et ses pins, qui prolonge à angle droit la place des fontaines.*

qui débarquent, une bouteille à la main. Il arrive aussi que d'improbables tarzans prennent les montants de la pergola pour des barres fixes, qui cèdent, et que l'équipe de Monsieur Progin s'empresse de réparer, conformément aux recommandations du groupe de travail «Mieux vivre dans nos Cités». Un groupe qui rassemble des membres de la Gendarmerie, les Agents de ville, la société de surveillance privée et des habitants de la société coopérative, et qui a défini des critères afin de mieux vivre dans la cité, parmi lesquels Théodore Mahler cite de mémoire «réparer le plus vite possible tous les dégâts constatés, supprimer le plus vite possible tous les tags pour éviter qu'ils ne se multiplient». Et de fait, les tags semblent en voie de disparition dans le quartier de Théodore Mahler. Quant au groupe de travail «Mieux vivre dans nos Cités», il a encore d'autres projets en cours: construire à Vieusseux trois places de jeu pour les tout-petits, à l'instar de ce qui s'était fait à Sports-Essor. Un projet qui va coûter dans les CHF 200 000.—, mais que la SCHG a décidé d'investir pour améliorer la qualité de vie des gens du quartier. «Peu de propriétaires sont prêts à envisager ce genre de propositions; un tel investissement, c'est de la coopérative tout craché!», lâche Théodore Mahler dans un sourire.

Pins vénérables et projets d'avenir

Les voitures ont été bannies du site, des barrières, toujours baissées, sauf en cas de déménagement, évitent tout parcage sauvage à l'intérieur du périmètre. La rue Camille-Martin et le chemin des Sports sont en zones 20 km/h et 30 km/h, ce qui permet aux enfants de jouer sur la rue et aux piétons de se réapproprier le plaisir de se balader dans le quartier. Du côté du chemin de l'Essor, on trouve des pins magnifiques... qui semblent être là depuis toujours, donnant une touche de sérénité au lieu, et aux pieds desquels Théodore Mahler jouait déjà avec ses camarades, il y a 68 ans. Le quartier abrite en outre les locaux de la garderie La Ribambelle qui accueille les enfants, sous bonne garde, et offre une petite place de jeu et un lopin d'herbe où ils peuvent s'ébattre en toute sécurité. «Nous avons par exemple au chemin des Sports un local qui a été attribué à l'association de la Concorde et qui permet aux mamans de se réunir pour faire des travaux manuels et aux enfants de se retrouver pour des goûters et des anniversaires. Nous avons encore dans ce quartier une association informelle d'habitantes et d'habitants qui s'appelle «Voisins ensemble», et qui a actuellement deux projets qui vont tout prochainement être soumis à la SCHG: création d'un local de jeunes pour les jeunes du quartier, qui n'auraient plus besoin d'aller à Vieusseux et feraient éclore leurs activités in situ; et, peut-être, la mise à disposition d'une ou deux tables de ping-pong», raconte Théodore Mahler, en évoquant les vertus tant éducatives que ludiques de ce sport.

A entendre Théodore Mahler, on dirait que son quartier est un vrai petit paradis sur terre, mais pas un paradis

COOPÉRATIVES

HABITATION JUIN 2007



La place des fontaines.



Le terrain de football.

isolé, situé quelque part entre l'éternité et les fins fonds de la campagne genevoise, non non, un paradis proche de toutes les commodités urbaines qui semblent aller de soi aujourd'hui, que ce soit l'école, depuis l'école enfantine jusqu'au cycle d'orientation, ou le commerce, avec la Coop du quartier, ou encore les transports publics, avec un trolleybus reliant le paradis au centre ville en une dizaine

de minutes – et à une fréquence diurne suffisante pour inciter les habitants à laisser leur véhicule au garage lorsqu'ils souhaitent aller se balader du côté des quais ou du jet d'eau, pour ne citer qu'eux. Un paradis que la SCHG s'efforce à tout prix de préserver.

Texte et photos: **Patrick Cléménçon**

Une place de jeux pour les petits, avec, dans le fond, l'immeuble à huit étages de la SCHG rue des Sports.



Les démarches participatives: de 7 à 77 ans

Les démarches participatives sont presque aussi nombreuses que les méthodes participatives ou les participants ou les projets ou les architectes: tout dépend de l'échelle du projet. Petit tour d'horizon avec tribu'architecture.



Se balader en ville ou lire les courriers des lecteurs de votre quotidien offre un excellent moyen d'entendre les gens parler de leur environnement: «ils» ont encore oublié de vider les poubelles, «ils» sont encore en train de faire des travaux, «ils» vont encore construire un bunker en béton.

Qui sont-«ils», ces gens responsables de tous les maux? C'est souvent la commune, la gérance, le patron, ceux qui ont du pouvoir. Ce sont aussi les voisins, les habitants d'un autre quartier, les autres. En fait, «ils» c'est tout le monde, d'autant plus dans une démocratie directe.

Ces réflexions dénotent un état d'esprit plutôt méfiant vis-à-vis de l'autre et vis-à-vis du changement, mais également un intérêt pour la chose publique en général. Faire participer la population répond donc à un besoin et permet aussi d'impliquer les «non-professionnels» dans l'élaboration d'un projet ou d'une décision qui les concerne directement. La participation peut se révéler être une source d'information incomparable, par exemple pour définir le cahier des charges de projets de quartier, car qui, mieux que ses habitants, connaît ses besoins, ses qualités ou ses nuisances?

Ainsi, des démarches participatives ont été mises sur pied dans le but d'intégrer la population aux décisions ou aux projets qui la concernent, comme des opérations urbanistiques. Il y a plusieurs niveaux de participation qui permettent de distinguer la manière dont les pouvoirs publics associent la population aux prises de décisions. Que se cache-t-il derrière le jargon des démarches participatives? Des conférences de consensus, une participation citoyenne, des noyaux d'intervention participative, des conférences de citoyens, des forums de discussion, des jurys de citoyens, etc.

Quelle que soit la démarche, il ne suffit pas de réunir des gens pleins de bonnes intentions et d'attendre qu'en sorte un projet ou une décision. Il n'est pas exclu que se cristallisent autour du processus des intérêts divergents

et que certains tentent de le «récupérer». Des débats peuvent virer aux règlements de comptes partisans, des opposants torpiller le processus, des représentants de lobby monopoliser l'attention, des organisateurs abuser de leur autorité, etc.

Pour éviter ces cruelles désillusions, il est impératif de fixer un cadre au processus afin de fixer clairement les droits et devoirs de chacun.

Cela peut sembler évident, mais tous les acteurs doivent être conscients des objectifs à atteindre. Il est tout aussi essentiel de définir les limites du processus, c'est-à-dire ce dont il ne traitera pas!

Les processus participatifs sont généralement basés sur des démarches volontaires: les participants y vont parce qu'ils le veulent bien. Dès lors, force est de constater qu'on y croise souvent les mêmes têtes et que d'autres y sont sous-représentées, les communautés étrangères ou les enfants par exemple. Tous les partenaires n'étant pas égaux, il ne faut donc pas surestimer la représentativité de ces démarches.

Pour définir un climat de confiance, tous les partenaires doivent connaître le rôle de chacun et prendre les autres au sérieux. Il existe de nombreux acteurs (le médiateur, la municipalité, les participants, les «experts», les «professionnels», etc.) qui doivent accepter que le résultat recherché ne soit pas le reflet de la somme de tous les intérêts privés, mais soit au service de l'intérêt commun. Le phénomène nimby (de l'anglais, «not in my backyard», c'est-à-dire «pas dans mon jardin») est l'illustration de la défense extrême d'intérêts privés de voisinage. Ainsi, les nimby peuvent en arriver à contester des projets de création de services publics par simple refus du changement.

Les différents processus abordent souvent des questions complexes et abstraites. Cela implique de la part des participants qu'ils parlent (ou apprennent à parler) le même langage et qu'ils fassent l'effort d'être compris



Maquette réalisée par les élèves de l'établissement de Prélaz à Lausanne suite aux cours de tribu'architecture, 2002.

de tous. Les professionnels ne doivent, par exemple, pas abuser de leurs compétences, en utilisant des jargons incompréhensibles des autres participants. La capacité à exprimer clairement ses idées peut se révéler plus importante que la qualité des idées en question.

Une fois le cadre du processus précisé, il est important de rester conscient des pièges et écueils possibles.

Il ne faut pas laisser penser que la participation annihilerait le conflit et garantirait un consensus. Elle ne va pas forcément garantir une entière acceptabilité du projet par la population. En fait, la satisfaction des participants découle parfois plus du fait d'être impliquée que de la qualité du résultat.

Les participants doivent aussi accepter que la participation prenne du temps, ce qui a un intérêt non négligeable: celui d'empêcher la logique du «tout tout de suite» et la «dictature de l'urgence» pour échapper au débat public. Par ailleurs, pour que la démarche avance, les gens doivent accepter qu'il y ait un temps pour tout et que des décisions prises ne peuvent plus être remises en question. De son côté, l'organisateur doit faire preuve de courage et de persévérance, car la population a parfois tendance à considérer que ses

efforts sont «la moindre des choses». Le processus peut s'avérer alors relativement frustrant: il coûte, demande du travail et ne garantit finalement pas une plus grande acceptabilité du projet.

On le voit, les difficultés et écueils potentiels sont nombreux, mais il ne faut pas abandonner la participation pour autant. En prenant les dispositions nécessaires, il est possible d'éviter les pièges de telles démarches. Ce sont d'ailleurs les pièges de tout débat public, en particulier touchant à l'urbanisme. C'est pourquoi, dans une démocratie directe où les débats ne manquent pas, les professionnels ou les collectivités publiques ne peuvent faire l'économie d'un dialogue avec le public. Cette communication doit donc se faire en tout temps et ne peut exclure personne!

La méthode CoDHA

L'habitat coopératif offre une forme de participation particulière puisque ses membres ont la possibilité de participer aux assemblées générales de manière égale, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent dans la coopérative. En matière de participation à l'élaboration des logements, le modèle coopératif est très intéressant, car il se situe entre la propriété privée où les habitants ont tout loisir de choisir

ce qu'ils veulent et la location où le propriétaire est entièrement libre d'imposer ses choix aux locataires. Si certaines coopératives se comportent comme n'importe quel promoteur, d'autres ne s'en contentent pas et mettent sur pied de véritables processus participatifs pour l'élaboration de leurs opérations. C'est le cas de la CoDHA à Genève.

La CoDHA est une coopérative dont un des buts est de faire participer les habitants à la réalisation et à la gestion d'immeubles. La coopérative est responsable de la gestion globale de l'opération (achat, banques, travaux, etc.). Le contrat de location de l'immeuble se fait entre la CoDHA et une association d'habitants sous forme de bail associatif. L'association signe ensuite un bail avec chaque locataire et prend en charge la gestion courante de l'immeuble.

L'association sert à organiser la participation active des habitants qui commence idéalement dès la conception du projet. Elle permet aux habitants de définir un cadre de vie plus proche de leurs aspirations, modulable au gré de leurs besoins. Les compétences ainsi que le pouvoir de décision doivent être, autant que possible, entre leurs mains. Le rôle de l'administration, réduite au minimum, a pour objectif la transparence. Pour garantir un cadre clair au processus participatif, la coopérative a fixé quelques règles simples:

- une décision prise ne peut pas être contestée, ce qui permet d'éviter les remises en question qui rallongent les délais
- une seule personne représente le maître d'ouvrage vis-à-vis de l'architecte, ce qui garantit une communication claire, sans lacune ni information contradictoire
- l'architecte est le garant de l'évolution du projet. Il-elle doit organiser à temps et avec les moyens de représentation adéquats les décisions à prendre par le maître d'ouvrage
- certaines parties du bâtiment sont moins négociables (la structure du

bâtiment par exemple), d'autres le sont plus (second œuvre, équipements, qualité des finitions). Les décisions sont prises collectivement en fonction de leurs répercussions sur les coûts de construction et donc sur les loyers. Les choix individuels se limitent à la personnalisation de la cuisine.

Et les enfants dans tout ça?

Bien que les enfants représentent une catégorie importante de la population, ils sont sous-représentés dans les démarches participatives, car ils ne peuvent en général pas y prendre part. Il serait pourtant essentiel d'aller à leur rencontre, car ce sont eux qui hériteront demain des projets d'aujourd'hui. Mais comment parler d'environnement construit avec les enfants? Comment feraient-ils la ville? La ville est-elle adaptée aux enfants?

Ce sont des questions auxquelles tribu'architecture est régulièrement confronté. En effet, ce bureau d'architectes lausannois propose depuis plusieurs années une importante activité de sensibilisation à l'environnement construit pour petits et grands: ateliers participatifs, animations, livre («Environnement construit», Michèle Bonard et Mix&Remix, LEP, 2006), CD-ROM ludo-éducatif, etc. (plus d'infos sur www.tribu-architecture.ch).

Dans ce cadre, tribu'architecture dispense des cours de sensibilisation dans les écoles, principalement à Lausanne. Le premier but est de sensibiliser les futurs citoyens, mais cette démarche permet aussi de comprendre ce qui touche les enfants, ce qui ne les intéresse pas et ce qu'ils revendiquent.

L'animation consiste en un cours sur le métier d'architecte, un diaporama sur la forme des maisons, un diaporama sur la ville, des visites urbanistiques et elle se clôt par deux exercices à choix, «décris ton école» et «construis ta ville». Dans le cadre du dernier exercice, les enfants doivent construire chacun une maison, en inventer le scénario et implanter la



Maquette réalisée par les élèves de l'établissement de Prélaz à Lausanne suite aux cours de tribu'architecture, 2002.



Maquette réalisée par les élèves de l'établissement de Prélaz à Lausanne suite aux cours de tribu'architecture, 2002.

maison dans un quartier en tenant compte du scénario des autres enfants de la classe. La classe complète ensuite le quartier avec les bâtiments manquants. Une fois le travail fini, les architectes reviennent en classe pour le commenter.

Premier constat: les maquettes sont très colorées. Malgré cela, les enfants déclarent en général préférer une ville sans couleur... La couleur dans leur maquette se justifie par le fait qu'il s'agit d'un bricolage et non de la réalité. Dans la discussion, il ressort qu'une ville colorée «coûterait certainement plus cher» et qu'il serait à coup sûr trop compliqué de se mettre d'accord sur des coloris. Ainsi, les enfants se montrent plutôt conservateurs, voire désabusés.

Dans le cadre de cet exercice, les architectes-pédagogues sont parfois surpris par des propositions urbanistiques très fortes: toutes les maisons sont alignées le long d'une rue, les maisons sont construites en périphérie d'un grand parc public, etc. En général, il ressort que ces solutions ne sont pas choisies mais subies. En effet, elles ne sont possibles que si quelqu'un (un enfant, l'enseignant, etc.) a joué le rôle «d'urbaniste en chef» et défini les règles d'implanta-

tion. La forme bâtie est donc davantage l'expression de la manière dont la classe a travaillé que la conséquence réelle d'une volonté collective!

Ainsi le résultat de l'exercice changera du tout au tout selon les directives de l'enseignant-e: «Charlotte, tu seras l'urbaniste de cette ville!», «en groupes de trois, proposez un projet à la classe qui votera pour choisir le meilleur», «faites comme vous voulez, mais ne vous battez pas!».

Ces exemples montrent combien les processus de décision influencent l'urbanisme et qu'il faut se garder d'interpréter une éventuelle revendication des enfants simplement par les couleurs d'un bricolage ou la clarté d'une forme urbaine: pour comprendre la ville, rien ne remplace le dialogue!

Texte: **Laurent Guidetti**

Dossier architecture:

Tribu'architecture

Rue du Petit-Chêne 19bis

1003 Lausanne

Tél. 021 213 02 18

www.tribu-architecture.com



Livre. *Environnement Construit*

est un livre qui parle de l'environnement construit dans sa globalité.

Il permet de comprendre, à travers une série de notions simples, d'où vient la forme des bâtiments, pour quelles raisons les villes ont été créées, de quelle manière le territoire est aménagé et quels sont les rôles des différents acteurs de l'environnement construit.

Chercher à mieux connaître son environnement, c'est se donner les moyens de participer, de manière citoyenne et responsable, à son développement durable.

Disponible dans les librairies, chez tribu'architecture ou sur le site de l'éditeur / Prix: Fr. 14.-.

Version allemande, avec préface de Moritz Leuenberger, disponible depuis décembre 2006.

La section romande a organisé le 6 mars dernier un cours traitant du droit du bail à l'Hôtel Continental à Lausanne

Un auditoire composé de 45 personnes a pu d'une part, découvrir les dernières évolutions du droit du bail et d'autre part analyser, par une approche pratique, la problématique de la remise des locaux.

En première partie, M. J.-Daniel Rapin, gérant d'immeubles chez Colosa, une coopérative que nous connaissons bien, a développé la problématique de la remise des locaux et des dispositions techniques et administratives s'y référant. Il a présenté la procédure à respecter lors d'un état des lieux ainsi que des formulaires types facilitant grandement ce travail. En effet, ceux-ci sont élaborés de façon à ce que les participants à la séance de remise des locaux n'oublient pas des éléments qui pourraient à terme induire des insatisfactions ou des conflits. Des exemples pratiques ont été présentés de manière à ce que chacun puisse évaluer les risques d'une convention de sortie bâclée.

M. Serge Maret, agent d'affaires breveté à Lausanne, a démontré par une approche théorique, et par des exemples pratiques que la conciliation reste probablement la meilleure manière de résoudre des situations de conflit. La plupart demeurent floues, leurs dénouements incertains, nous sommes bien loin des sciences dites exactes (bien qu'elles ne le soient pas non plus). Le facteur temps est également un paramètre qui privilégie une orientation de compromis plutôt que de conflit. D'une manière générale, l'orateur a rappelé l'importance de formuler correctement et précisément le protocole de l'état des lieux et la convention de sortie. Ces documents constituent la plate-forme sur laquelle seront engagées les discussions et décisions lors de procédures.

En deuxième partie, M. Enrico Magro, responsable juridique de l'As-

sociation suisse, a présenté le droit du bail dans son contexte général et régional. Si les droits et obligations du locataire et du bailleur doivent être conformes au code des obligations, les spécificités régionales peuvent créer, à l'intérieur du cadre général impératif, des applications différentes ou nuancées selon les cantons ou la région. L'orateur a développé et illustré par des applications, le contrat-cadre romand déclaré de force obligatoire par le Conseil fédéral. Il s'est également penché sur les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud reconnus de forces obligatoires par le Conseil d'Etat. M. Magro a bien évidemment exposé et commenté l'arrêté fédéral du 5 septembre 2001 reconnaissant les spécificités des coopératives d'habitation. S'agissant des RULV, le Conseil d'Etat vaudois en a fait autant en séance du 8 octobre 2001.

M. Magro a rappelé à l'auditoire quelle hiérarchie s'impose dans ce méli-mélo de législations en cas de contentieux et surtout comment s'y retrouver. Il a en outre établi une comparaison par thèmes entre la pratique zurichoise, romande et vaudoise.

Ce cours d'une demi-journée nous a permis d'évaluer positivement l'intérêt



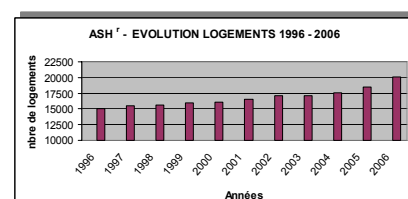
M. Serge Maret, agent d'affaires breveté à Lausanne, dans son exposé.

des participants pour ce vaste domaine. Les nombreuses questions ont mis l'accent sur les problèmes pratiques qui se présentent fréquemment aux organes des coopératives. M. Heegaard, juriste à l'OFL, s'est joint aux orateurs pour répondre aux questions et exprimer son point de vue. Les interrogations de l'auditoire nous permettent également de mieux cerner les thèmes qui posent problème et ainsi offrir des possibilités de formation adéquates.

Texte: **Roger Dubuis**,
secrétaire général ASH romande
Pour tout renseignement au sujet
des cours de formation continue,
tél. 021 648 39 00

L'ASH romande passe le cap des 20000 logements!

La section romande comptait au début 2006, 19119 logements et au 31.12.06, 20048. Cette augmentation de 929 unités est due à de nouvelles constructions, soit 402 logements, à l'adhésion de nouveaux membres et à divers mouvements pour un total de 527 logements. Au niveau de la construction de logements, ce sont nos membres vaudois qui ont été les



plus actifs avec 315 nouveaux logements, suivis par les genevois avec 86 nouveaux logements.

Plus de 70 personnes ont pris part au voyage d'étude organisé le 4 mai à Lyon

Après quelques atermoiements en gare de Lausanne, le voyage s'est déroulé dans d'excellentes conditions jusqu'à Lyon. Quelques passages sous voies audacieux, un GPS (dé)réglé par le SG, un gymkhana dans les ruelles de Lyon et nous voilà au 20, rue du Lac, devant le bâtiment du Conseil régional. C'est M^{me} Corinne Aubin-Vasselin, directrice de l'ARRA (Association régionale des organismes HLM de Rhône-Alpes) qui nous accueille et nous propose un café de bienvenue.

La première partie de la journée est dévolue à la présentation de la politique et des acteurs de l'habitat social du Grand Lyon.

M^{me} Aubin-Vasselin nous présente l'Association régionale créée en 1975. Elle regroupe 85 organismes d'habitat social ayant leur siège en Rhône-Alpes, soit par exemple 18 OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction), 11 offices publics, des entreprises sociales pour l'habitat, des sociétés coopératives de production, etc. Ces organismes présents sur les 8 départements de la région gèrent un parc de 406 000 logements sociaux. Il est utile de rappeler que la région Rhône-Alpes compte 5,974 millions d'habitants, ce qui la place en deuxième position au niveau de l'ensemble du

territoire français. Sans établir de comparaison formelle, nous constatons que les 3 associations faitières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse (ASH-ACR-ASCP) gèrent un patrimoine immobilier d'environ 160 000 logements sur l'ensemble du territoire. Nonobstant le fait que certaines entités de droit public ne sont pas affiliées aux associations faitières suisses, ce constat éveille notre perspicacité. M^{me} Aubin-Vasselin expose aux participants les missions de base de l'association qui s'articulent selon 3 axes stratégiques: le lobbying régional, la structuration territoriale et l'animation professionnelle autour de la mise en réseau.

Le programme local de l'habitat du Grand Lyon

M. Michel Rouge (responsable de la Mission habitat – Communauté urbaine de Lyon), développe ensuite le programme local de l'habitat du Grand Lyon. Il rappelle d'abord la genèse de la communauté urbaine du Grand Lyon issue de la loi du 31 décembre 1966. Penser et organiser le développement urbain en terme d'agglomération et non plus commune par commune, recréer une adéquation entre structures administratives et réalité

géographique, tels sont les objectifs principaux ciblés par le législateur pour le bien de toutes les communes, de la plus grande à la plus petite. Le Grand Lyon regroupe 57 communes avec un peu plus de 1,3 million d'habitants. Elle aborde le troisième millénaire avec un ensemble de grands projets cohérents respectant un équilibre entre notions telles que: habitat, nature et détente, culture, équipements, quartier d'affaires, hautes technologies, transports, etc.

M. Rouge rappelle que le parc immobilier du Grand Lyon (510 000 résidences principales) se compose, en outre de 41% de logements en propriété, 23% en location HLM et environ 28% en loyer libre. L'agglomération lyonnaise connaît actuellement une importante crise du «logement accessible» induite essentiellement par 3 phénomènes: une évolution des prix de la construction sans précédent (en 5 ans de 25% à 100% selon le type), une demande de logement social très forte et une pauvreté croissante. De 1999 à 2004, ce sont plus de 8200 nouveaux habitants par an qui ont rejoint l'agglomération. Le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages augmentent simultanément la demande, phénomène



Les participants arrivent dans la salle de conférence.



Présentation de la politique de l'habitat.



La maquette du grand projet de la Duchère.

universel en Occident. La construction de 6150 logements par an de 1999 à 2006, dont 2644 logements sociaux pour l'année 2006, ne suffit pas à combler la pénurie actuelle.

L'orateur dévoile les grands axes du PLH (Programme local de l'habitat) qui définit les objectifs fixés et les ressources mises en œuvre pour stimuler la construction de logements et rééquilibrer l'offre en logements sociaux. Il commente en détail point par point les éléments clés de cette politique publique. Etablir le bilan actuel, évaluer l'évolution de la demande, gérer l'adéquation offre/demande par la mise en place de mesures publiques, puis évaluer, contrôler et pérenniser la mission dans le temps constituent la plateforme sur laquelle repose la réussite de ce grand projet d'agglomération. Beaucoup de similitudes sont repérées entre la politique publique qui nous est présentée et celle que nous connaissons. Finalement, toutes proportions gardées, les problèmes sont les mêmes à l'échelle des métropoles occidenta-

les, mais les réponses publiques et la volonté politique sont diverses.

Cette première partie de la journée se termine par de nombreuses questions, quelquefois passionnées, de l'auditoire. Le secrétaire général, après avoir remercié les orateurs, invite l'Assemblée à rejoindre la salle adjacente pour le buffet déjeunatoire auquel M. Roland Knobel, consul du consulat général de Suisse, nous fait l'amitié de participer.

Le quartier de la Duchère

L'après-midi nous nous dirigeons vers le quartier de la Duchère, sur les hauts de la ville. Les membres ASH apprécient, après des présentations théoriques essentielles à la compréhension du sujet, de découvrir, voir, sentir in situ, les réalisations, les méthodes, l'ambiance... On peut dire qu'ils atteignent, dès leur arrivée sur place, le cœur du sujet. Le quartier de la Duchère a été construit dans les années 60 en réponse à une crise aiguë du logement de la région lyonnaise. Les grands mouvements migra-

toires de l'époque génèrent un besoin urgent et conséquent en logements dans les grandes villes françaises. Il faut construire, et vite, 5300 logements ont été créés en quelques années, dont 80% à vocation sociale. Dans les années 70, 20 000 personnes résident à la Duchère. Des bâtiments en barre, accueillant quelque 300 logements séparent ce quartier de la ville. On entre et on sort de la Duchère par ce mur, par cette barrière physique.

Ce qui paraissait réfléchi et adéquat à cette époque s'est révélé inapproprié au fil des années. Concentration de populations étrangères, fragilisation socio-économique, chômage élevé, hausse des incivilités et de la délinquance ont obligé les autorités à réagir. Le grand projet de ville Lyon la Duchère est né. Les choses vont vite, la loi sur la rénovation urbaine est votée en août 2003, premiers coups de pioche ou plutôt de dynamite en 2004. Le projet est ambitieux, cohérent, résolument tourné vers l'avenir, vers un nouveau quartier rayonnant, équilibré où la mixité devient une valeur, une force.

M. Bruno Couturier (GPV Duchère) reçoit la délégation dans leurs bureaux situés sur le site et présente le projet de revalorisation du quartier. Ce projet s'articule, pour le volet habitat, autour de quatre objectifs principaux: améliorer l'état et la gestion du parc existant, veiller à un peuplement équilibré, diversifier l'habitat et reconstruire les logements sociaux sur la ville de Lyon.

Diversifier l'habitat signifie d'abord diminuer le nombre de logements sociaux de 80% à 60% et construire des logements à vocations diverses: PPE, loyer libre, résidence étudiants et personnes âgées, etc. Cet objectif induit la démolition de plusieurs barres au bâti désuet, la réhabilitation de bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments. Le parc privé passe ainsi de 20% à 40%. Les 1600 logements sociaux démolis seront reconstruits en ville et remplacés sur le site par des logements diversifiés. M. Couturier a clairement étayé ses propos par une présentation vidéo de

grande qualité. Les participants ont également pu découvrir une maquette du site et ainsi mieux appréhender les enjeux urbanistiques.

Le GPV la Duchère, c'est aussi améliorer le cadre de vie, par l'aménagement d'espaces verts, d'espaces de jeux, par le remplacement de mobilier urbain, par la création d'équipements publics: écoles, centres sociaux, garderie, bibliothèque, services publics, etc. La production de surface d'activité, commerciale et économiques fait partie intégrante du concept global. Il s'agit d'améliorer l'attractivité du quartier pour les entreprises afin de développer l'activité économique, créatrice d'emplois. Deux villages d'entreprises ont ainsi été initiés, les conditions cadres sont réunies pour engager efficacement ce processus. Le projet d'aménagement urbain du quartier valorise les qualités paysagères du site, améliore les liens entre la Duchère et son environnement et crée un centre de quartier. La Cité de la Duchère se transformera dans quelques années en Centre la Duchère. Le calendrier des travaux et les budgets prévision-



Des participants très attentifs lors de la visite du site Lyon la Duchère.

nels par étape ont été également dévoilés. Une visite du quartier a permis à chacun de prendre la mesure des difficultés actuelles et des travaux à réaliser.

Cette course d'école a mis en évidence des problèmes que nous ne connaissions pas (encore) et des réponses publiques fortes et rapides

(que nous ne connaissions pas non plus). J'espère que chacun a pu profiter de ce voyage pour échanger et créer des liens amicaux avec nos hôtes et les autres participants. L'ASH c'est aussi cela!

Texte: **Roger Dubuis**,
secrétaire général ASH romande

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne en 2006

Lors de sa séance du 29 mars 2007, le Conseil d'administration de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) a pris connaissance et approuvé les comptes 2006 avec un résultat très proche de 8 millions de francs, en progression de 7,3% par rapport à celui de 2005.

Le bilan de l'activité de l'exercice 2006 s'est caractérisé par l'achèvement de la construction de deux immeubles totalisant 16 logements, complétant les 40 existants à Epalinges, la rénovation de l'enveloppe de deux immeubles au ch. Charles-Gide à Lausanne et le développement des études pour la construction de 230 logements au lieu dit «En Bugnon», situé entre le chemin de Maillefer et le Petit-Flon.

L'opération «Maillefer» est d'importance pour la SCHL avec un investissement probable de l'ordre de 90 millions de francs. Le projet prévoit la création de 230 logements de 2 à 5 pièces. Les appartements de 2 pièces seront de type protégés et destinés aux personnes âgées. Une grande diversité de typologies des appartements a été demandée aux architectes. Le dépôt du dossier de mise à l'enquête est prévu pour le mois de mai, et si la procédure ne suscite pas d'opposition, le chantier devrait pouvoir s'ouvrir cette année encore. A «Maillefer», la SCHL créera des logements à des loyers abordables destinés aux familles. Elle contribuera ainsi à répondre à la demande pressante de possibilités de se loger à Lausanne à

des conditions raisonnables. D'autres projets sont en cours d'étude pour la période 2007 – 2012, notamment la rénovation de 205 logements. Ainsi, la SCHL investira ces prochaines années près de 120 millions de francs pour ses constructions et rénovations.

Le dernier appel de fonds lancé auprès des membres pour financer les prochaines réalisations a atteint un résultat sans précédent avec plus de 6 millions de francs récoltés. Il s'agit d'une preuve de confiance et d'encouragement à poursuivre nos objectifs avec persévérance et sans relâche. Il est aussi un signe qui démontre l'intérêt que suscite le mouvement coopératif.

**Société Coopérative d'Habitation
Lausanne (SCHL)**

Prix de l'ASPAN-SO 2007

Le concours portait sur le thème de «Ville compacte et qualité de l'espace urbain: comment concilier densité et qualité?». Le jury a décerné le prix au projet «Gare/Crêt-Taconnet» à Neuchâtel. Mention à la ville de Delémont.



Origines du Prix

La section romande de l'Association suisse pour l'aménagement national décerne tous les deux ans son Prix de l'ASPAN-SO. Créé en 1992, il a pour but de récompenser une démarche remarquable et exemplaire sur un thème choisi en relation avec les buts de l'association, à savoir le souci d'un aménagement du territoire harmonieux entre le bâti, le non bâti et son environnement. Sans appartenance politique, l'ASPAN-SO favorise une utilisation rationnellement mesurée de l'espace vital et du milieu bâti à l'attention des particuliers, des professionnels et des collectivités publiques (cantons et communes), tout particulièrement en Suisse occidentale. Elle veille à la coordination de l'aménagement du territoire entre les communes, les cantons, les régions avoisinantes et parfois l'ensemble du pays. Par ses prestations d'informations et de conseils, elle fonctionne également comme plate-forme de discussion par l'organisation de séminaires et de journées d'études.

Pourquoi avoir choisi le thème «Ville compacte et qualité de l'espace urbain: comment concilier densité et qualité» pour le Prix 2007? Combien de fois n'a-t-on pas entendu dire que notre sol recule chaque jour devant la construction? Notre sol est rare, certes. Il est, de plus, mis en concurrence par l'extension des forêts et des voies de communication. De plus, il faut enrayer l'occupation des périphéries urbaines. Mais quel remède opposer à cet état de fait? La densification des villes est une des solutions prônées depuis quelques années par les praticiens de l'urbanisme. C'est là que l'ASPAN-SO estime que si l'on peut admettre une certaine densification, il convient qu'elle ait lieu avec une garantie de qualité. Le mouvement ne fait que s'amorcer.

Certes, le sujet est complexe, il implique la conciliation d'intérêts fort divers et la Suisse alémanique, plus

ouverte en la matière et plus urbanisée, s'est acquise une bonne longueur d'avance sur la Suisse romande. Dès lors, l'ASPAN-SO a voulu mettre en évidence et porter au débat des expériences démontrant qu'un chemin existe vers la densification. Les aménagements poussant à la densification ont pendant longtemps été considérés comme dépréciatifs de la qualité urbaine. L'objet primé devait donc proposer une alternative, un défi à cet état de fait ou à sa représentation. Les critères du jury étaient nombreux. Les objets présentés devaient:

- a) se caractériser tant par leurs qualités intrinsèques que par leurs relations avec le reste du milieu bâti et de l'agglomération
- b) avoir un potentiel qualitatif tant dans les espaces publics, semi-publics que privés
- c) tenir compte du mode d'appropriation des espaces (vis-à-vis, voisinage, ensoleillement, ombre portée, etc.)
- d) valoriser les qualités énergétiques et environnementales
- e) obtenir une mixité fonctionnelle
- f) présenter les qualités de l'habitat intermédiaire
- g) respecter le patrimoine et les traces historiques
- h) assurer la gestion de la mobilité et du stationnement.

Le choix du jury

Tout projet de densification urbaine implique une forte détermination politique, un minimum d'harmonie entre tous les services impliqués, une volonté farouche de concertation et de participation, ainsi que le goût du risque devant l'issue incertaine que peut présenter une démarche complexe de participation. Bien que difficilement comparables, deux projets se sont imposés d'emblée à lui en raison de leur extension et de leurs qualités intrinsèques. Par leur ambition et leurs qualités, tous deux présentent un intérêt évident pour la Suisse romande. Aussi, le jury a-t-il rencontré les édiles

et les maîtres d'œuvre tant du «*Quartier Gare / Crêt-Taconnet*» à Neuchâtel couronné par un prix, que du projet «*Densification, redynamisation et amélioration de la qualité du centre urbain, grâce à un instrument original – le cahier des charges, mis en œuvre au travers d'une nouvelle mission, l'aide au projet*» à Delémont, zone qui relie la vieille ville à la gare, auquel le jury a décerné une mention. En outre, à Neuchâtel, la construction du bâtiment et de la tour de l'Office fédéral de la statistique a joué, de l'avis du jury, un rôle clé, d'une part par la concertation suivie qui s'est instaurée entre le maître d'ouvrage et la Ville et d'autre part par le rôle structurant que joue ce complexe administratif dans le quartier. Le jury a donc attribué le Prix de l'ASPAN-SO 2007 au projet «*Quartier Gare / Crêt-Taconnet*» à Neuchâtel, présenté conjointement par la Ville de Neuchâtel et le bureau Bauart Architectes et Urbanistes SA (au nom de l'ensemble des partenaires, maître d'ouvrage et mandataires ayant œuvré au développement du projet). Par la force supplémentaire que le projet impose à l'endroit stratégique qu'est la gare CFF de Neuchâtel, par l'apport de solutions d'ensemble exemplaires malgré les contraintes morphologiques et foncières et en dépit du fait que ce projet a été déjà reconnu, le jury estime qu'il remplit les conditions du règlement et de ses critères. Il constate que l'échelle du projet est pertinente, qu'il remplit les principes énergétiques et applique, dès avant la lettre, les principes du développement durable. Il considère que le projet «*Quartier Gare / Crêt-Taconnet*» à Neuchâtel, véritable quartier de gare et interface terrestre complète, constitue une réalisation exemplaire pour la Suisse romande. Il a de plus constaté un engagement soutenu des maîtres d'ouvrage et des mandataires, un soin particulier dans l'acheminement des procédures et une créativité particulière en matière d'exploitation des synergies afin d'économiser les investissements.

Le projet «Gare / Crêt-Taconnet» à Neuchâtel

Le périmètre «Gare / Crêt-Taconnet» est délimité au nord par les voies CFF, à l'ouest par l'avenue de la gare, au sud par l'Espace de l'Europe et les bâtiments au sud de la rue Crêt-Taconnet, à l'est par la rue de Gibraltar. Le quartier de la gare de Neuchâtel, pôle de développement stratégique de la ville, est bâti sur d'anciennes friches industrielles. Il crée autour de la gare une mixité de fonctions: Office fédéral de la statistique (OFS), bureaux, commerces, logements, Haute école de gestion (HEG) et Conservatoire de musique de Neuchâtel (CMN) en construction, édifice multifonctionnel en projet. Ce quartier a participé fortement à l'augmentation de 500 habitants en deux ans en ville de Neuchâtel. Son réaménagement constituait une chance unique d'aménager des espaces publics. Dynamisé par l'implantation de l'OFS en 1998 et sa tour en 2004, il a complètement changé de visage en une dizaine d'années. La décision, à la fin des années quatre-vingt, de décentraliser l'OFS à Neuchâtel, a été le déclencheur effectif du processus de réaménagement urbain d'environ 5,4 hectares. Celui-ci se développe à l'est de la gare sur des terrasses aménagées artificiellement entre 1879 et 1881 pour la construction des voies et de la gare, avec vue sur le lac et les Alpes. Dans les années quatre-vingt, la désindustrialisation a

conduit à une sous-utilisation du bâti et des infrastructures, les CFF et la Poste étant propriétaires, la Confédération s'assurant une disponibilité immédiate des terrains et une plus-value, avec la nouvelle affectation.

Au début, le bureau Bauart a gagné le concours d'idées comportant deux parties: la densification et le bâtiment de l'OFS. Le développement futur du plateau de la gare fait partie intégrante de la révision complète du plan et règlement d'aménagement qui a été initié en parallèle, basée sur le plan directeur communal. De là découlèrent divers effets de synergie. En 1994, le plan directeur communal désigne le plateau de la gare comme le pôle de développement stratégique le plus important parmi les trois retenus. En même temps, sur mandat de la ville, le bureau Feddersen et Klostermann a travaillé sur la conception directrice du pôle afin d'assurer la qualité urbaine du secteur en prenant en compte le potentiel de l'OFS. Celle-ci a servi de base pour la révision du plan d'aménagement communal approuvé en 1998.

Dès 1988, la construction du plateau a été précisée par trois plans de quartier approuvés en 1999. Lors de cette phase de travail, la volonté des acteurs de construire cette partie de la ville selon les principes de développement durable s'est concrétisée. Ils ont aussi tiré parti des avantages du terrain: la vue, la situation centrale, l'intégration du bâti existant.

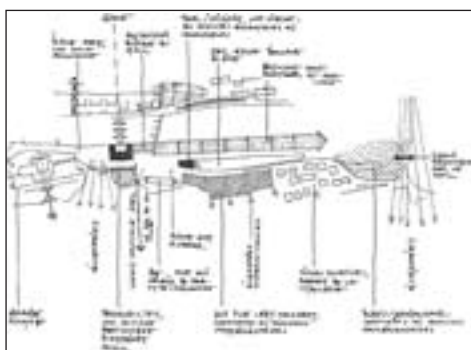
En 1997, c'est au tour du secteur de Crêt-Taconnet sud de faire l'objet d'un concours sur invitation organisé par le propriétaire à ce moment-là de la friche industrielle, remporté par l'agence genevoise Devanthery-Lamunière. Le pari des architectes consiste en un ensemble de bâtiments dont les découpes volumétriques jouent avec les alignements et les gabarits et, où deux grandes fenêtres urbaines permettent de maintenir le contact visuel avec la ville, le lac et les Alpes.

Spécificités du projet et points forts

Ce projet possède certaines spécificités, notamment la densité, les originalités de la démarche et les qualités remarquables. D'autre part, la démarche s'appuie sur une conjonction d'acte d'où découle une force supplémentaire au processus:

- intégration de la planification au processus de projet et de concours
- négociation des densités avec les propriétaires de façon à garantir une qualité de vie pour les habitants
- planification-test en atelier afin de vérifier avec quatre bureaux d'architectes les hypothèses de planification
- politique foncière active: échange d'une parcelle Ville avec un investisseur privé pour créer un espace public de qualité et pour gagner en quantité et en qualité de logements
- gestion d'une partie du site et recherche d'investisseurs par un mandataire, Bauart, en collaboration avec la Ville de Neuchâtel.

En résumé, les points forts du projet «Quartier Gare / Crêt-Taconnet» sont la multiplication des avantages, la qualité de chaque objet et le soin de chaque démarche qui fait la qualité du quartier, à savoir l'architecture, la qualité urbaine des espaces publics et la proximité immédiate des transports publics. On notera également les logements de qualité avec des espaces extérieurs privatifs, la création de plus de 500 emplois à côté de la gare. C'est également la densification du territoire urbain avec une politique volontariste en matière de mobilité qui a été appréciée ainsi que la création d'un concept de parking global (permettant, par la simultanéité, de diminuer les places à réaliser). La création d'une ligne de transports publics en site propre (fun'ambule) a permis de relier directement la gare et son quartier au secteur des écoles et des hôpitaux. Finalement et non des moindres, on notera le partenariat public-privé



Croquis de la conception directrice pour l'Espace de l'Europe à Neuchâtel.

pour le financement du quartier et l'intégration du développement durable dans les opérations.

Mention

Le jury a également remis une mention au projet «*Densification, redynamisation et amélioration de la qualité du centre urbain, grâce à un instrument original – le cahier des charges, mis en œuvre au travers d'une nouvelle mission, l'aide au projet*» à la Ville de Delémont et au bureau Urbaplan (mandataire). Le jury a été particulièrement impressionné par le suivi dans la démarche d'aménagement urbain, l'originalité du processus consistant à faire respecter un cahier des charges au contour précis, et surtout, par une solide volonté politique de faire aboutir les projets. Il s'agit de faire clairement respecter les bases intangibles des documents et de faire la part de la marge de liberté offerte aux dépositaires des dossiers de construction. Le défi posé à la procédure des plans de quartier constitue une remise en cause passionnante. Le processus de gouvernance, sans être exceptionnel, est empreint d'habileté et de persévérance.



La place publique réaménagée devant la gare de Delémont.

Historique et contexte géographique

Delémont (11 400 habitants), autrefois bourgade semi-rurale, vit une double mutation: constitué en 1978, le canton du Jura a besoin d'un chef-lieu digne de sa nouvelle situation. D'autre part, tout l'Arc jurassien connaît une lente évolution de son tissu économique qui s'articule autour de quelques agglomérations. Deux pôles forts et

relativement structurés caractérisent la structure urbaine: la vieille ville et la gare construite en 1875. Entre les deux prévalait jusqu'au début des années 90 un urbanisme dispersé et peu organisé. Aussi, la ville veille-t-elle à réviser son plan d'aménagement local (PAL), à mettre en place une politique nettement plus volontariste. Elle confie cette mission à son service d'urbanisme dirigé par Hubert Jaquier, urbaniste, en coopération étroite avec Fred Wenger, architecte au Bureau Urbaplan à Lausanne. Au terme d'une réflexion globale amorcée en 1991, le législatif communal adopte la *Conception directrice du plan d'aménagement local* à laquelle le Conseil communal donne en 1995 une approche nouvelle:

- simplifier la réglementation, afin que la collectivité et ses services puissent consacrer l'essentiel de leur énergie aux dossiers qui présentent un intérêt stratégique;
- redonner plus de liberté de création aux architectes, pour qu'ils puissent présenter des projets bien adaptés et fonctionnels;
- assouplir les procédures de manière à éliminer l'étape du plan spécial dans la plupart des cas, sans toutefois s'écarter des consignes de base inhérentes à tout plan.

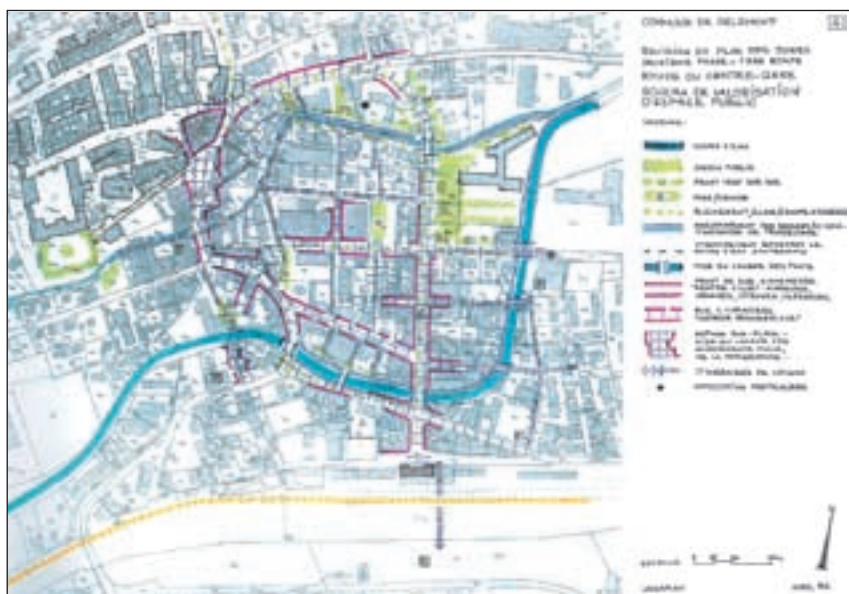


Schéma de valorisation du centre-gare de Delémont.

Le cahier des charges

Après l'élaboration d'un plan d'ensemble pour le périmètre centre-gare, le service d'urbanisme procède à une analyse détaillée des possibilités de bâtir sur chaque parcelle et rédige un cahier des charges pour chaque îlot. Dans les périmètres restreints qui s'y prêtent, il favorise la réappropriation des espaces publics avec l'idée de réaliser à terme un parc en ville. En 1988, le corps électoral adopte ce plan d'aménagement local dans sa forme définitive. Pour chaque îlot le service d'urbanisme dresse un cahier des charges selon les principes suivants: assurer la mixité des fonctions, veiller à la continuité du bâti et mainte-

nir les fronts de rue, encourager l'implantation d'activités à caractère central, revoir l'affectation de l'espace rue après le délestage du trafic, mettre en valeur les cours d'eau, arboriser et constituer des espaces verts, créer des zones à trafic réduit et encourager la mobilité douce. La Ville de Delémont donne l'exemple: elle consacre 5,4 millions de francs au réaménagement de la vieille ville, où le trafic urbain passe de 10 000 véhicules/jour (v/j) à 2000 v/j et où le stationnement est interdit. De nombreux bâtiments publics subissent des rafraîchissements et la ville compte encore investir 7 millions dans le château. Elle modernise aussi la gare CFF.

Pour toute question ou information supplémentaire, contactez:

secrétariat ASPAN-SO,

M^{me} Michèle Miéville,

Grand-Rue 38, 1260 Nyon (VD),

tél. 022 346 83 55, fax 022 346 83 56,

e-mail: info@aspan-so.ch,

Internet: www.aspan-so.ch

Une plaquette illustrée et détaillée

sur le Prix de l'ASPAN-SO 2007

est disponible pour le prix de Fr. 9.-.

Texte et photos: **Michèle Miéville**



Le bâtiment de l'Office fédéral de la statistique à Neuchâtel.



Ruedi Schoch.

QUESTION JURIDIQUE

Comment capter mes chaînes de télévision?

Ces derniers mois, de nombreux comités et secrétariats ont certainement été bombardés de questions liées à la télévision par câble par leurs membres. Les locatrices et locataires peuvent-ils résilier des raccordements existants, même si le bailleur a un contrat à plus long terme avec l'exploitant d'un réseau câblé? Que faire s'ils souhaitent poser une parabole sur le balcon?

Aujourd'hui, un grand nombre de personnes regardent encore la télévision analogique. Cependant à l'avenir, la télévision devrait être exclusivement numérique. L'avantage de cette dernière réside dans un choix de chaînes plus important et une qualité d'image améliorée, à condition que le téléviseur soit équipé en ce sens. Ces programmes numériques nécessitant aussi une place dans le bouquet de chaînes, les prestataires doivent réduire leur offre de programmes analogiques. Conséquence connue: différentes chaînes ont été supprimées de l'offre, sans pour autant que le prix ne soit revu à la baisse. Du point de vue des consommateurs, cette façon de faire est incompréhensible. De plus, la réception de la télévision numérique nécessite l'achat d'un boîtier supplémentaire auprès du prestataire du câble. Il faut bien évidemment tenir compte de cet élément lorsqu'on effectue une analyse des coûts. De plus, il faut en tous les cas vérifier si les câblages correspondants aux alentours de l'immeuble sont suffisants où s'il faudra attendre un à deux ans avant qu'ils le soient. Certains exploitants proposent à cet effet des vérificateurs de disponibilité.

Possibilité de résiliation légale

La loi sur la radio et la télévision accorde expressément aux locatrices et locataires la possibilité de résilier le raccordement¹. Ce droit prévu par la loi ne peut pas être exclu d'un bail de manière juridiquement valable². Différentes variantes de résiliation sont possibles, en fonction des relations convenues par contrat:

a) Pour un bailleur, il convient en principe de se baser sur le contrat conclu avec le prestataire concerné. Avant tout changement, il faut donc impérativement examiner le contrat valable jusque-là, avant de conclure un nouveau contrat ou de mandater une nouvelle installation. Le fait que certaines coopératives ont probablement signé des contrats à plus long terme avec différents prestataires pourrait être défavorable, même si cela semblait être la bonne solution au moment de la signature du contrat.

b) Il va de soi que les locataires ont un droit de résiliation, tout comme le bailleur. Il faut à cet égard distinguer deux situations initiales: d'une part, il y a la possibilité d'un contrat direct entre le locataire et le prestataire. Par conséquent, le locataire doit vérifier ce contrat et respecter le délai de résiliation. Il arrive que de tels contrats prévoient un délai de résiliation de trois mois pour la fin d'une année. Souvent, un habitant n'a probablement pas de contrat direct avec l'exploitant du réseau câblé. Il est alors inclus dans un contrat collectif via le bailleur. Pour un tel cas, la loi prévoit un délai de résiliation approprié que le locataire doit respecter. L'association des loca-

taires préconise à cet effet un délai de résiliation d'un mois, les exploitants du câble partent d'un délai de deux à trois mois au maximum. Il va de soi que les courriers de résiliation correspondants doivent en tous les cas être adressés au prestataire du réseau câblé sous pli recommandé.

Suppression des coûts

Après la résiliation d'un raccordement, l'exploitant du réseau câblé ne peut exiger de taxes ni du locataire ni du bailleur. Dans le cas où les taxes de télé-réseau sont prélevées par le bailleur par le biais d'acomptes, conformément au bail, les taxes correspondantes sont supprimées à partir de la date de résiliation. Il faut naturellement tenir compte de cet élément dans le calcul des charges. Ceci s'applique également lorsque le bail prévoit un forfait pour la réception de la télévision par câble. La situation est défavorable pour le bailleur si les taxes de télé-réseau ne sont pas identifiées séparément et qu'elles doivent être considérées comme comprises dans le loyer net. A cet égard, le bailleur devrait diminuer le loyer du montant des taxes de télé-réseau au plus tard au moment d'une demande des locataires en ce sens, avec effet à la prochaine échéance de résiliation conforme au droit du bail. La même chose s'appliquerait si les taxes de télé-réseau étaient incluses dans un forfait avec toutes les autres charges. Les bailleurs qui n'ont rien facturé jusque-là ne doivent évidemment pas accorder de baisse de loyer, puisque l'utilisation du télé-réseau était quasiment offerte dans ces cas.

La loi prévoit que les raccordements résiliés ou non utilisés peuvent être scellés. Les coûts ainsi générés sont à la charge exclusive de l'exploitant du télésexe et ne peuvent dès lors être infligés ni au bailleur ni au locataire. L'intérêt du contrôle est en effet du côté de la société d'exploitation du télésexe, raison pour laquelle c'est à elle d'assumer les coûts.

Parabole au lieu du câble

L'art. 66 de la loi sur la radio et la télévision stipule que toute personne est libre de recevoir les programmes suisses et étrangers destinés au public en général. La controverse porte toutefois sur la question de savoir si, en dépit de cette liberté d'information, l'installation d'une parabole peut ou ne peut pas être interdite dans un bail. Un argument avancé en ce sens consiste à dire que ce droit découle aussi de la liberté d'information ancrée

dans la convention européenne des droits de l'homme³. Selon nous, il n'est toutefois pas possible de se référer à ce droit à l'égard de son bailleur.

La réglementation suivante semble judicieuse: sans en référer au bailleur, un locateur peut placer une antenne parabolique sur le sol de son balcon, dans la mesure où elle ne dépasse pas de la balustrade du balcon. Il n'est toutefois pas autorisé de placer une parabole sans autorisation légale préalable du bailleur sur la façade extérieure ou sur une fenêtre. Si on veut accorder au locataire une autorisation en ce sens, il est recommandé de conclure un accord écrit avec lui dans lequel il s'engage à annuler les modifications effectuées et à remettre l'objet loué dans son état original, à ses frais, lorsqu'il le quitte. Il ne faut pas oublier que, selon la taille de la parabole et conformément aux prescriptions locales en matière de construction, un permis de construire

peut être requis. Dans le canton de Zurich par exemple, c'est le cas pour les paraboles de plus de 80 centimètres de diamètre. Ceci s'applique bien évidemment aussi aux installations de parabole communes dont le bailleur doit toutefois assumer seul l'entretien.

Texte: **Ruedi Schoch**

(Wohnen 3-2007)

Traduction: **Eugène Knecht**

¹ L'art. 41 al. 3 de la loi sur la radio et la télévision stipule: «Il est interdit de prélever des taxes d'abonnement lorsque:

a) un locateur ou un fermier ne souhaite pas utiliser un nouveau raccordement dès le départ;
b) le raccordement a été résilié; le concessionnaire ou, le cas échéant, le bailleur prévoit un délai de résiliation approprié».

² Il pourrait s'agir d'une transaction couplée nulle au sens de l'art. 254 CO.

³ Selon l'art. 10 al. 1 CEDH, toute personne a le droit de recevoir des informations ou des idées sans qu'il puisse y avoir ingérence d'autorités publiques et sans considération de frontière.

PUBLICITÉ



MACONNERIE - GENIE-CIVIL

RENOVATIONS - TRANSFORMATIONS

OUVRAGES D'ART - FORAGES

ASSAINISSEMENT DE BETON

M. RUSCONI & Cie SA



Route de la Clochette 7
Case postale 435
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Tél. 021/641 05 05
Fax 021/641 05 00
e-mail : mr.rusconi@bluewin.ch

Succursales :

Bussigny-près-Lausanne – Crissier – Lausanne – Pully –
Renens – Vufflens-la-Ville

Données média de la revue Habitation

Tirage: 3500 exemplaires • **Parutions:** 4 x an (21 mars, 21 juin, 21 septembre, 15 décembre) • **Délais de livraison des données numériques des annonces publicitaires:** au plus tard 6 semaines avant chaque date de parution • **Diffusion:** à 3000 abonnés, répartis dans tous les cantons de Suisse romande • **Lectorat:** membres de coopératives d'habitation affiliées à l'ASH, architectes, urbanistes, autorités publiques, maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Tarifs publicitaires en quadrichromie

Annonces	Nbre de parutions/an	Rabais	Prix/parution
2 ^e page de couv.	1	Plein tarif	2000.–
	2	5%	1900.–
	3	8%	1840.–
	4	10%	1800.–
3 ^e page de couv.	1	Plein tarif	1700.–
	2	5%	1615.–
	3	8%	1564.–
	4	10%	1530.–
4 ^e page de couv.	1	Plein tarif	2200.–
	2	5%	2090.–
	3	8%	2024.–
	4	10%	1980.–
Intérieur: 1/1 page	1	Plein tarif	1200.–
	2	5%	1140.–
	3	8%	1104.–
	4	10%	1080.–
Intérieur: 1/2 page	1	Plein tarif	700.–
	2	5%	665.–
	3	8%	644.–
	4	10%	630.–
Intérieur: 1/4 page	1	Plein tarif	400.–
	2	5%	380.–
	3	8%	368.–
	4	10%	360.–

Données techniques • **Format:** 210 x 297 mm • **Miroir de page:** 184 x 270 mm • **Procédé d'impression:** offset trame 60 lpcm, quadri • **Documents d'impression:** données numériques • **Format des encartages** 205 x 295 mm au maximum si pas piqué (encartage à la main). Si encartage piqué au centre, se renseigner au préalable.

Livraison des données numériques • **Support de données compatibles PC/Mac:** CD ou DVD • **PDF:** généré avec Acrobat Distiller au format 1.3 (sans transparence), toutes les polices incorporées, quadrichromie (pas de RVB ou de LAB) • **Programmes:** Quark XPress 6.5, InDesign CS2, Illustrator CS2, Photoshop CS2 • **Formats de fichiers images:** PSD, JPG, TIFF à une résolution de 300 dpi • **Sortie:** veuillez nous fournir une épreuve • **Polices:** fournir toutes les polices de caractères utilisées • **Remarque:** les frais pour la confection ou la correction des annonces seront facturés séparément.

Pour placer une pub dans Habitation:

Tél. 021 345 25 20 ou envoyez un e-mail à: publicite@habitation.ch

Avec un parc immobilier de plus de 20 000 logements répartis en Suisse romande, l'ASH romande et la revue Habitation disposent d'un lectorat potentiel avoisinant les 55 000 lecteurs! A vous d'en profiter.

Un partenariat rentable



Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques. C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire. Profitez vous aussi de notre solide expérience.

2301 La Chaux-de-Fonds, 30, avenue Léopold-Robert, tél. 032 910 93 93
1700 Fribourg, 35, rue de Romont, tél. 026 347 45 60
1204 Genève, 6-8, place Longemalle, tél. 022 818 44 44
1003 Lausanne, 21, rue St-Laurent, tél. 021 310 63 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 327 44 20
1800 Vevey, 15, avenue Général-Guisan, tél. 021 925 93 20
1400 Yverdon-les-Bains, 4-6, rue du Casino, tél. 024 424 13 40
www.banquecoop.ch